

# BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2021







# TABLE DES MATIÈRES

## 03 AVANT-PROPOS

## 04 BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2021 : LES 10 POINTS CLÉS D'UNE ANNÉE IMPRÉVISIBLE

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

## 20 ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE CONTRASTÉE

Le nombre de UHNWI dans le monde a augmenté de manière régulière en 2018 et 2019 ainsi qu'au premier trimestre 2020. Il a brutalement chuté au printemps avec la propagation de l'épidémie de Covid-19, avant de rebondir au 2<sup>e</sup> semestre pour retrouver, voire dépasser, les niveaux antérieurs.

## 36 TENDANCES ET OPPORTUNITÉS

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



## 44 PAROLES D'EXPERTS



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

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



- 1 - ZURICH
- 2 - COPENHAGUE
- 3 - TOKYO
- 4 - MIAMI
- 5 - STOCKHOLM

## 74 RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

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



## 108 LES DESTINATIONS À SUIVRE

- 1 - PARIS
- 2 - GENÈVE
- 3 - LONDRES
- 4 - NEW YORK
- 5 - QUÉBEC
- 6 - MADRID
- 7 - BARCELONE
- 8 - LISBONNE
- 9 - MOSCOU
- 10 - BUDAPEST
- 11 - BRUXELLES
- 12 - MONACO
- 13 - LYON
- 14 - AIX / MARSEILLE
- 15 - BORDEAUX
- 16 - DEAUVILLE
- 17 - CORSE
- 18 - BASSIN D'ARCACHON
- 19 - WESTCHESTER
- 20 - MARBELLA

# AVANT-PROPOS

## UN MONDE D'ENTREPRENEURS À LA RECHERCHE DE SÉRÉNITÉ

*Dans un contexte mondial bouleversé, dont l'instabilité devrait persister en 2021, et alors que la population des UHNWI\* poursuit sa croissance, l'immobilier de prestige demeure plus que jamais une valeur refuge.*

Pour la sixième année consécutive, nous avons le plaisir de vous offrir ce rapport circonstancié. S'appuyant sur diverses études de référence réalisées notamment par Wealth-X et Capgemini, il est l'aboutissement de nombreuses enquêtes réalisées tout au long de l'année 2020 auprès des clients, collaborateurs et partenaires de BARNES. Fort de notre vision internationale, conforté par notre connaissance approfondie des situations locales, il dresse une synthèse des facteurs prioritaires dans l'achat des familles fortunées ainsi qu'une analyse des villes et lieux de villégiature les plus prisés par cette catégorie privilégiée de la population mondiale. Il est à nos yeux un outil essentiel pour éclairer vos investissements futurs en vous permettant d'anticiper les enjeux et les tendances du marché.

Cette étude fait apparaître des changements majeurs dans le comportement des leaders du marché. Des métropoles habituellement plébiscitées par les entrepreneurs, telles que Hong Kong, New York, Los Angeles, Londres ou Paris se voient rejoindre et même dépassées dans notre classement par des villes traditionnellement moins en vue. Zurich rassemble ainsi tous les suffrages en 2020 et apparaît comme la cité idéale pour les HNWI\*\* et UHNWI. Copenhague, qui se propulse de la 35<sup>e</sup> place à la 2<sup>e</sup> place, Tokyo, Miami, Stockholm complètent le haut de ce palmarès.

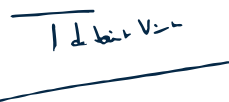
Parallèlement, les lieux de villégiature situés dans des emplacements préservés en montagne, au bord de la mer ou à la campagne, suscitent un attrait croissant. Du Bassin d'Arcahon au Pays Basque, de Verbier à Megève, des Hamptons à St Barth, la nature fait l'objet d'une redécouverte et d'une passion renforcée.

Authenticité, proximité, localisme, simplicité : tous sont à la recherche d'un havre de paix où se ressourcer en famille ou avec ses amis, d'un lieu confortable où travailler dans un cadre apaisant. C'est la quête de sérénité qui s'impose.

Par sa vision globale et sa connaissance du terrain, la Maison BARNES souhaite vous éclairer sur cette clientèle d'exception et sur les choix avisés de cette dernière en matière d'immobilier résidentiel international. En côtoyant au quotidien ces entrepreneurs, nous démarrons 2021 remplis d'énergie et d'espérance car au cours de cette année 2020 de tous les dangers, les plus lucides de nos clients nous ont enseigné que contre la peur, il n'y a qu'un seul remède, le courage.

\* 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 2020.

# GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2021

## LES 10 POINTS CLÉS D'UNE ANNÉE IMPRÉVISIBLE :

---

### 01

#### *L'immobilier de prestige est un monde d'entrepreneurs recherchant la sérénité (p. 6)*

Les acheteurs et les investisseurs fortunés manifestent plus que jamais leur besoin de sérénité et d'assurance à long terme dans leurs projets immobiliers, en intégrant les enjeux sociaux et environnementaux à leur démarche.

### 02

#### *Une approche globale du marché s'avère indispensable (p. 12)*

Au-delà de l'immobilier proprement dit, les entrepreneurs investissent dans un large éventail de biens haut de gamme, avec l'idée de diversifier leurs actifs tout en s'assurant une certaine rentabilité.

### 03

#### *La pandémie peut être l'occasion de repenser notre contrat social (p. 17)*

Par la voix de son fondateur Klaus Schwab, le Forum économique de Davos lance une vaste piste de réflexion pour un monde repensé selon quelques grands principes : croissance verte, politique monétaire souple, inclusion des minorités dans l'économie, redistribution des richesses, digitalisation globale.

### 04

#### *La richesse cumulée des grandes fortunes continue sa progression (p. 20)*

La richesse cumulée des grandes fortunes a chuté de 28 % au premier trimestre 2020 avant de rebondir de 27 %, dépassant les chiffres de 2018/2019.

### 05

#### *L'Europe fait face (p. 38)*

Les économies de l'Allemagne, de la France et du Royaume-Uni ont globalement tenu le cap malgré les turbulences. L'Europe semble a priori armée pour faire face au monde « d'après ».

## 06

### *Les États-Unis fragilisés (p. 40)*

Après une croissance soutenue en 2018 et 2019, les États-Unis ont été chahutés par leurs dissensions internes, par la baisse du dollar et par l'érosion de la consommation des ménages.

## 07

### *Le TOP 5 du BARNES City Index est profondément remanié (p. 52)*

Seule Tokyo conserve sa place (3<sup>e</sup>) dans le TOP 5 des villes les plus recherchées par les personnes fortunées. Paris, New York, Los Angeles et Hong Kong rétrogradent face à la montée de Zurich, Copenhague, Stockholm et Miami.

## 08

### *Une vertigineuse hausse des prix dans les Hamptons (p. 78)*

Cette langue de terre en bord d'océan est depuis des décennies le paradis des new-yorkais en mal de week-end chics au grand air. L'année 2020 en a fait l'objet d'une ruée immobilière, avec des prix parfois multipliés par deux ou trois.

## 09

### *L'émergence de nouvelles destinations de luxe en montagne (p. 88)*

Si les Alpes françaises et suisses restent des références, les amateurs de glisse font un triomphe à des stations comme Whistler Blackcomb (Canada), Niseko (Japon) et Jackson Hole (USA).

## 10

### *Bordeaux fait une entrée remarquée dans le BARNES City Index (p. 140)*

La capitale mondiale du vin est classée n°50 du BARNES City Index tant ses atouts sur le plan de l'art de vivre se sont affirmés comme un pilier de l'immobilier de prestige en 2020.

**L'IMMOBILIER  
DE PRESTIGE,  
UN MONDE  
D'ENTREPRENEURS  
EN QUÊTE DE SÉRÉNITÉ**



# UN INVESTISSEMENT AFFECTIF, RATIONNEL, ET FINANCIER

---

L'acte d'achat immobilier n'est pas anodin. Car la notion de propriété qu'il engendre est la plus forte de toutes. A la différence d'un accessoire de mode, d'un objet de luxe ou d'une œuvre d'art, un appartement, une villa, un château ou un chalet nous renvoient à ce qu'il y a de plus rassurant, un toit. Une protection. Tout a été dit sur le caractère de valeur refuge de l'immobilier, a fortiori quand il s'agit de prestige. Mais jamais ce refuge n'a aussi bien porté son nom qu'en cette année 2020. Les personnes fortunées (HNWI et UHNWI) ne s'y trompent pas et donnent chaque année une place de plus en plus importante à l'immobilier de prestige dans le cadre de la gestion de leurs actifs. Ces entrepreneurs, qui ont découvert comme le reste des habitants de la planète un monde nouveau, souvent inquiétant, parfois fermé, ont renforcé cette année leur désir d'investir dans la pierre. A condition que celle-ci fût de grande qualité, dans des villes ou des sites garants d'une certaine pérennité. Car le long terme et la stabilité qu'il engendre sont un repère face aux fluctuations monétaires et financières auxquelles ils sont confrontés dans leur activité professionnelle.

L'investissement immobilier obéit à des critères à la fois affectifs, rationnels et financiers. Pour correspondre aux attentes de cette clientèle exigeante, il doit de plus devenir un élément pondérateur, gage de sérénité. Le bien lui-même doit inspirer la confiance par la qualité de sa construction, par l'exclusivité de son adresse et l'excellence de son environnement. Mais au-delà du bien, l'acte d'achat doit lui aussi se faire en toute sérénité.

Les mesures mises en place dès le printemps 2020 dans les 90 bureaux du réseau BARNES à travers le monde ont en ce sens permis de maintenir l'indispensable lien entre acheteurs et vendeurs. Avec des outils digitaux toujours plus performants à toutes les étapes du processus. Quelle sera la prochaine étape ?

Il y a fort à parier que les années qui s'annoncent verront le triomphe de la blockchain et des cryptomonnaies (certes encore balbutiantes en matière immobilière) tant celles-ci participent de ce mouvement global vers un monde plus ouvert, plus transparent. Le bitcoin a ainsi dépassé la barre symbolique des 20 000 dollars le 16 décembre 2020, avec l'équivalent de 10 milliards de dollars échangés en 24 heures.

Un nouveau monde est en devenir, l'immobilier de prestige évoluera avec lui.

---

*« Nous pouvons faire mieux que reconstruire le monde d'avant la pandémie : nous pouvons aller de l'avant et construire un monde plus résilient, plus durable et plus inclusif. »*

KRISTALINA GEORGIEVA,  
DIRECTRICE GÉNÉRALE DU FMI



# ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE, UN GAGE DE SÉRÉNITÉ, UNE VALEUR SÛRE PAR EXCELLENCE

*L'immobilier de prestige fait incontestablement partie de l'univers du luxe. Il en épouse les codes et les logiques, une tendance qui s'est accélérée en 2020.*

Le défilé Printemps-Été 2021 de Saint Laurent, présenté en vidéo le 15 décembre 2020, restera comme un symbole des nouvelles aspirations de l'univers du luxe. Loin des podiums des fashion-weeks, le directeur artistique de la marque parisienne, Anthony Vaccarello, avait choisi comme décor la féerie d'un désert anonyme, les mannequins défilant en équilibre sur la crête d'une dune :

*« J'ai eu envie de me concentrer sur l'essentiel vu l'époque actuelle. Par contre, je voulais rester positif, sans lourdeur. Le décor de désert évoque pour moi ce besoin de sérénité, d'espace, de rythme moins effréné. Il y a un état d'esprit apaisé dans cette collection. »* Le luxe, quel que soit le domaine d'activité, a dû se réinventer en accéléré pour conserver un sens à son existence.



Les grandes maisons françaises, italiennes et américaines ont renoncé à leurs fastes habituels, qui n'auraient probablement pas été acceptés par leurs clients qui, indépendamment de leur niveau de vie, ont à un moment ou à un autre été entravés dans leur liberté de mouvement et leurs habitudes de consommation. Mais l'année 2020 est

de celle de toutes les résiliences. Un exemple que suivra probablement l'année 2021. Dans l'univers du luxe est ainsi apparue une nouvelle clientèle plus jeune qui, immobilisée chez elle durant des semaines, a pris le temps de s'informer sur ce que représentent les marques, leur ADN, leur savoir-faire. Dans le même temps, la clientèle fortunée, elle aussi bloquée à son domicile, fût-il confortable, s'est convertie à l'achat en ligne, loin du luxe « expérientiel » auquel elle était habituée. Les grands magasins de luxe et les marques à forte valeur patrimoniale en ont été les grands bénéficiaires. Parce que ce sont les phares, les références dont les consommateurs avaient besoin.

C'est ainsi que le luxe est devenu synonyme de confort et de sérénité, ce que dans les années 90 on appelait le cocooning. Saks a vu augmenter durant le 2<sup>e</sup> semestre 2020 le nombre de ses nouveaux clients ainsi que le nombre de jeunes acheteurs à la recherche de produits alliant « luxe et confort ».

*« La vie a tellement changé qu'il y a là des opportunités »,* résume le PDG de Saks, Marc Metrick. Signe de ce revirement, la sélection de cadeaux pour les fêtes de fin d'année de Bloomingdale's est très différente de celle des années précédentes : les catégories les plus vendues jusqu'à présent sont les manteaux et vestes, les bougies, les ustensiles de cuisine et les produits de soin de la peau. Les produits les plus populaires sont les machines Nespresso et le cachemire.

Comment cela se traduit-il sur un plan immobilier ? Par la recherche accrue de biens disposant d'espaces extérieurs, en

périphérie des grands centres urbains, avec en ligne de mire le concept de « résidence semi-principale » (lire p. 12) incluant des espaces de télétravail. Comme dans l'univers du luxe, dont les grands noms sont plébiscités par leur aspect rassurant, l'immobilier de prestige se concentre sur des villes présentant toutes les garanties de sécurité sanitaire et environnementale, dans un environnement préservé mais ouvert aux nouvelles technologies. Ce qui explique que Zurich prenne la première place du BARNES City Index en 2021. La pierre a toujours été une valeur refuge, il lui a fallu accélérer sa mue durant cette année folle pour garder son statut. La révolution digitale entamée depuis 2018 dans les métiers de l'immobilier a montré sa pleine efficacité en 2020. BARNES, comme tous les acteurs majeurs de l'univers du luxe, a dès le premier confinement mis en place de nouvelles technologies : présentation de l'intégralité des biens en visites 3D (procédé Matterport ou Nodalview), systématisation des avis de valeur virtuels, industrialisation des visites virtuelles accompagnées sur Zoom avec, à la demande, l'envoi de visites virtuelles commentées etc. L'utilisation massive et systématique de ces outils technologiques a permis à l'ensemble du réseau de réaliser des dizaines de locations et de ventes sans aucune visite physique. C'est-à-dire en toute sécurité.

*« En période d'incertitude, on se tourne vers des repères que l'on connaît et qui rassurent. »*

CHRISTOPHE CORNU,  
PDG FRANCE DE NESTLÉ

**« NOS CLIENTS  
ONT BESOIN D'UN  
ENVIRONNEMENT  
APAISÉ ET RASSURANT  
POUR MENER À BIEN  
VIE PERSONNELLE  
ET AMBITIONS  
ENTREPRENEURIALES. »**

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

# LES NOUVELLES PRIORITÉS D'UNE CLIENTÈLE EN QUÊTE DE SÉRÉNITÉ

---

*L'immobilier de prestige s'inscrit dans un monde où les aspirations de chacun ont profondément évolué à l'aune de la pandémie de 2020.*

# 01

---

## ÉDUCATION

*Apprendre et se former*

---

# 02

---

## SÉCURITÉ

*Aspirer à la sûreté  
physique et morale*

---

# 03

---

## PROXIMITÉ

*Limiter ses déplacements  
et favoriser les circuits  
courts*

---

# 04

---

## ENVIRONNEMENT

*Choisir l'éco-responsabilité*

---

# 05

---

## QUALITÉ DE VIE

*Rechercher le bien-être  
physique, social et psychologique  
pour soi-même et pour  
ses proches*

---

06

---

**FISCALITÉ**

*Opter pour une taxation  
utile et maîtrisée*

---

07

---

**APPARTENANCE**

*Entretenir son réseau,  
ses racines et son ancrage local*

---

08

---

**STABILITÉ**

*Privilégier le long terme  
dans tous les domaines*

---

09

---

**SERVICES**

*Choisir des offres  
proposant les services  
les plus complets*

---

10

---

**CULTURE**

*Réinventer la consommation  
en se cultivant*

---

# UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL SUR UN MARCHÉ IMMOBILIER EN MUTATION

*Les HNWI et UHNWI, qu'ils soient entrepreneurs ou héritiers, ont une vision globale de l'organisation de leur vie quotidienne, facilitée par les nombreuses applications dont ils disposent sur leur smartphone et qui leur donnent instantanément accès à tous leurs centres d'intérêt. Une suractivité qui explique leur besoin d'être rassurés par un conseil global et personnalisé.*

Par un inattendu effet de rebond, les confinements observés (à divers degrés) dans le monde entier en 2020 les ont poussés à se pencher sur leur patrimoine financier et immobilier et à revoir certains de leurs arbitrages en cours ou à venir. Animés par un fort esprit d'entreprendre qu'ils entendent conjuguer à leurs passions, ils ont confirmé leur souhait d'investir autant dans des propriétés de famille situées en bord de mer, à la campagne ou à la montagne que dans des « propriétés passions » comme les hôtels, les chasses, les haras et les vignobles, voire dans l'art, le yachting ou les voitures de collection. Avec toujours une attente forte, celle d'un niveau de service élevé, dépassant le cadre purement immobilier et répondant à la satisfaction globale d'un besoin pratique, émotionnel et financier. L'art de vivre se compose d'une multitude d'éléments constituant ce patrimoine matériel et immatériel qui leur permettra de vivre au quotidien une expérience unique et toujours renouvelée.

## CHÂTEAUX, CHASSES ET HARAS, DES VALEURS RASSURANTES

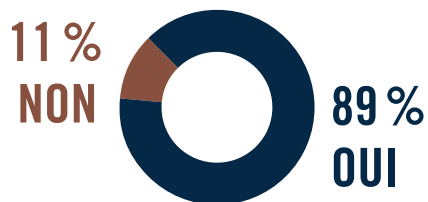
Grâce à la digitalisation de leurs métiers, il fut possible pour de nombreux chefs d'entreprises, cadres supérieurs et professions libérales de travailler depuis n'importe quel point du globe durant les confinements. A fortiori depuis la campagne même la plus isolée, les connexions type 4G ayant prouvé leur efficacité. « *Nous avons noté un net accroissement des recherches de propriétés comptant plusieurs bâtiments d'habitation, liées à une volonté de refuge familial intergénérationnel et d'espaces de bureaux,* témoigne Bertrand Couturié, directeur associé de BARNES Propriétés & Châteaux. *De même, nous voyons l'émergence d'un nouveau type d'utilisation en résidence principale bis, de la part de clients partageant leur temps en France et à l'étranger. Résultat, notre volume de transactions a augmenté de 10 % en 2020.* » L'année 2020 aura rebattu les cartes de l'immobilier en général et du marché de prestige en particulier. Les résidences secondaires ont ainsi

retrouvé les faveurs des familles, qui y passeront plus de temps chaque année à l'avenir à condition que les différentes générations puissent y télétravailler. Autant en France qu'à l'étranger, les mois de confinement auront ainsi mis en avant le concept de « résidence semi-principale » selon un sondage effectué par BARNES auprès de 1 850 clients en France et à l'étranger en novembre 2020 (voir ci-dessous).

## DES VIGNOBLES AU YACHTING, UNE MÊME PASSION

Les domaines viticoles ne sont pas en reste. En matière d'investissement, le vin permet en effet de conjuguer plaisir, rendement, engagement durable et sécurité à long terme. Une aventure entrepreneuriale est souvent menée par des investisseurs ayant vendu leur précédente société et souhaitant s'impliquer dans une nouvelle activité, qu'ils aient ou non l'intention de vivre ou de séjourner sur leur domaine

*A l'avenir, pensez-vous passer plus de temps chaque année dans votre résidence secondaire ?*



*Êtes-vous favorable au concept de résidence semi-principale (c'est-à-dire un partage du temps globalement équivalent entre deux résidences) ?*



Source : BARNES

viticole. « *Acheter une propriété viticole est la concrétisation d'un rêve*, 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* ».

Dans la même logique, les passerelles sont nombreuses entre yachting et immobilier. Un yacht peut en effet être considéré comme une résidence secondaire mobile de bord de mer, avec en toile de fond des innovations techniques qui illustrent une nouvelle philosophie, fondée sur la responsabilité et le respect environnemental. Les bouleversements en matière de restrictions de transports internationaux survenus en 2020 ont indirectement donné une nouvelle légitimité au yachting, mode de déplacement de plus en plus sûr et de moins en moins polluant. Notamment avec les avancées sur les voiles carbone semi-rigides,

solution d'avenir envisagée autant pour la plaisance que pour le transport de fret.

### L'ART COMME UN PROLONGEMENT DE L'IMMOBILIER

L'art fait partie du quotidien des HNWI et UHNWI. Qu'ils soient ou non collectionneurs, qu'ils soient amateurs d'antiquités, de meubles XVIII<sup>e</sup>, d'art contemporain ou 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 l'assurance au stockage, du transport à l'installation et de la fiscalité à la restauration. Avec une tendance qui s'est imposée en cette année de remise en question : favoriser dès que cela est

possible les artistes locaux. Autant pour des raisons humaines (le soutien aux talents émergents) qu'environnementales (la réduction des transports générateurs d'émissions carbonées).



©Carolina Baron Biza

*« Nos clients ont besoin d'un service de luxe global, complémentaire à l'immobilier dans toutes les facettes de l'art de vivre. En matière d'art, notre priorité est de les guider et de les rassurer dans leurs choix à long terme. »*

HEIDI BARNES, FONDATRICE DE BARNES ART

## L'OR, L'AUTRE VALEUR REFUGE

L'année 2020 a vu l'or grimper à des niveaux records. Le cours de l'once était de 1 680 € (1 877 \$) le 17 décembre 2020 contre 1 390 € (1 474 \$) un an plus tôt, soit une hausse de 21 % en euros et de 26 % en dollars. « *La pandémie mondiale de Covid-19 a dopé la demande d'or en tant que valeur refuge, compensant ainsi la faiblesse marquée des secteurs axés sur les consommateurs* », avait estimé fin mars le Conseil mondial de l'or. Les investisseurs se sont en effet rués sur les fonds indiciels adossés au métal jaune (ETF), qui ont bondi au premier semestre.

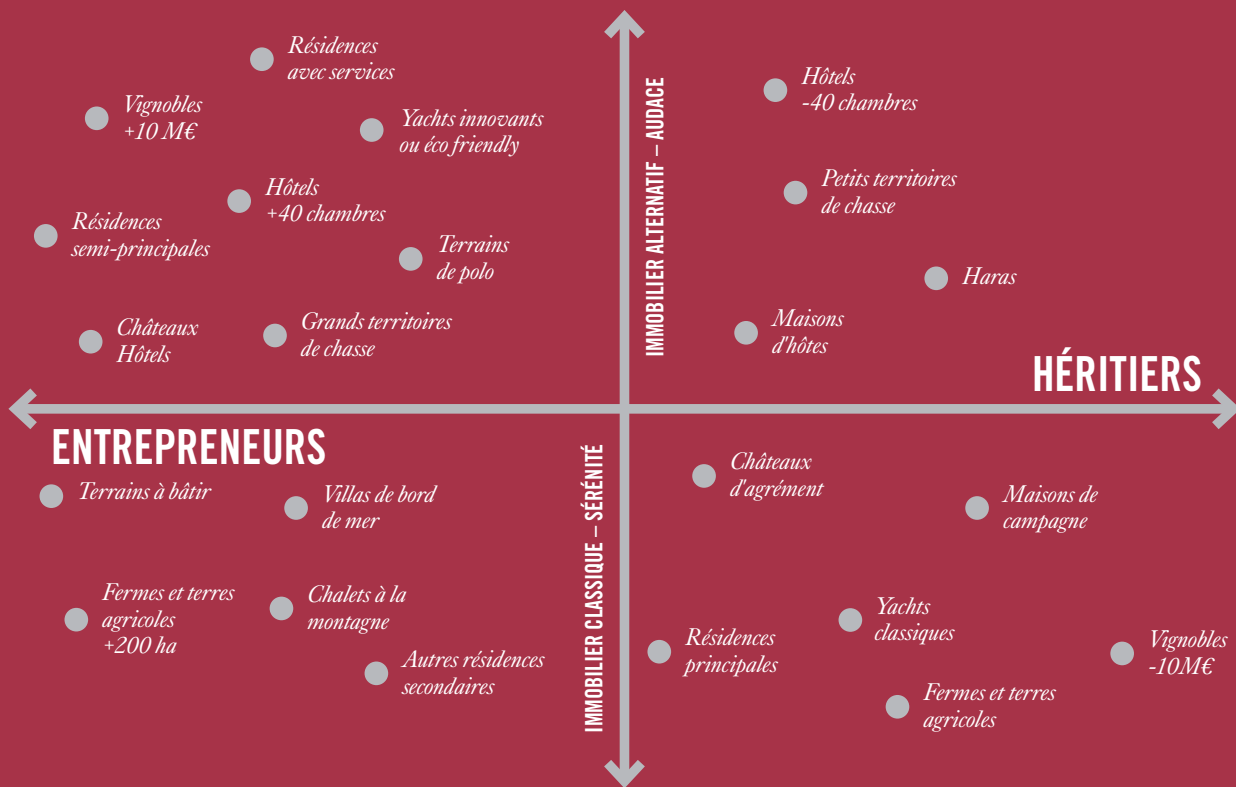
Ces dernières années, les achats d'or par les banques centrales avaient considérablement augmenté (+74 % en 2018 puis stabilisation en 2019). Cette demande exceptionnelle s'était expliquée par leur volonté de se détacher du dollar en Russie, en Turquie ou au Kazakhstan, mais aussi par l'intérêt marqué des banques centrales de Hongrie, de Pologne ou d'Irak. La crise sanitaire a moins affecté ce secteur de la demande que d'autres, avec une baisse de seulement 8 % au premier trimestre et une reprise progressive par la suite.

Cette hausse est-elle amenée à perdurer ? A l'heure des prévisions pour 2021, des banques comme Goldman Sachs,



Citigroup, Société Générale et Bank of America plangent sur des scénarios de cours au-delà de 2 000 dollars l'once (en juillet, cette barre a quasiment été franchie, à 1 981 \$ l'once). « *Lorsque le dollar monte, l'or baisse et réciproquement*, explique Laurent Schwartz, directeur du Comptoir National de l'Or. *Mais ces variations s'analysent à long terme, et nous constatons que l'or reste la valeur sûre par excellence. Tant que les taux d'intérêt réels restent sous la barre des 2 % et que l'inflation est maîtrisée, le cours de l'or restera durablement inscrit à la hausse* ».

# L'IMMOBILIER DE PRESTIGE, UNE OFFRE RÉPONDANT À DE MULTIPLES PROFILS



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 catégories selon leur parcours professionnel ou leurs origines géographiques.

Chacune de ces catégories possède une approche spécifique de l'immobilier. Avec pour certaines le besoin de privilégier les rendements audacieux 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.

## LES PRINCIPAUX IMPACTS DE L'ÉPIDÉMIE SUR NOS MODES DE VIE

### ACCÉLÉRATION

- Immobilier résidentiel
- Travail à domicile
- Migration en périphérie des grandes villes
- Transformation du commerce de détail
- Optimisation des chaînes d'approvisionnement
- Digitalisation de l'immobilier
- Amélioration de la sécurité/santé dans les bâtiments
- Pénurie de logements abordables
- Prise de conscience des inégalités
- Dette des États
- Fabrication et usage des deux-roues

### RALENTISSEMENT OU ARRÊT

- Immobilier de bureaux
- Hôtellerie et restauration
- Conférences et réunions en présentiel
- Commerce de détail expérientiel
- Voyages (affaires et loisirs)
- Utilisation des transports en commun
- Commerce de détail (duty-free et tourisme)
- Événements sportifs et culturels
- Villes universitaires
- Résidences étudiantes
- Chaînes d'approvisionnement mondiales

Source : PWC Emerging Trends in Real Estate 2021 USA Canada / BARNES



# LES NOUVEAUX ENJEUX DU LUXE

En pleine expansion mondiale depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle, le luxe est l'un des secteurs les plus touchés par la crise sanitaire. Mais de manière très inégale. Pratiquement toutes les marques de luxe ont subi une baisse de leur chiffre d'affaires de plus de 20 % au cours du premier semestre, car les boutiques ont été fermées pendant des mois et leurs acheteurs n'ont pas pu voyager. Mais les plus grandes marques du secteur - Louis Vuitton, Dior, Hermès, etc. - ont mieux résisté que l'ensemble de l'industrie et ont même pris des parts de marché dans la crise. Dans le même temps, les entreprises italiennes de taille moyenne comme Salvatore Ferragamo et Tod's se sont effondrées. Ces marques souffraient déjà avant la pandémie, entravées par leur manque d'investissement dans le marketing numérique et le commerce électronique. Une faiblesse qui les a rendues particulièrement vulnérables lorsque le confinement a vu émerger des opérations en ligne, seul moyen de se connecter avec les clients. Selon les analystes, les dommages causés par la pandémie pourraient inciter les entreprises en retard d'un point de vue technologique à intégrer l'un des conglomérats du secteur, LVMH, Kering, Richemont ou Capri Holdings (Burberry, Prada).

En parallèle, selon une enquête menée par Yougov sur le marché de Hong Kong au premier semestre 2020, la baisse du nombre de clients des marques de luxe est notable dans toutes les catégories, à l'exception de la catégorie « Premium Luxury » (Cartier, Hermès) qui n'affiche pas de baisse significative par rapport à l'année précédente. Les deux catégories les plus touchées par la pandémie étant les marques de luxe « abordable » (Hugo Boss, Ralph Lauren) et « accessible » (Gucci, Prada).

Sources : Alioze, CNBC, Yougov, Wall Street Journal

## UN ENGAGEMENT SOCIÉTAL ET ENVIRONNEMENTAL

Mais dans le luxe comme dans tous les autres domaines d'activité, il y aura un avant et un après 2020. En France, la crise a poussé les UHNWI à prendre conscience de la nécessité de s'investir davantage, même dans un pays où la philanthropie à l'américaine est généralement considérée comme l'affaire de l'État. Hermès International a ainsi fait un don de 20 millions d'euros (24 millions de dollars) à l'association des hôpitaux de Paris en mai ; quand LVMH a donné des ventilateurs et fabriqué des masques. Le luxe devient ainsi, à marche forcée parfois, un acteur sociétal et forcément environnemental (ce dernier point n'est quasiment plus un sujet fin 2020).

## LES MILLENNIALS IMPOSENT LEURS CODES

Quel que soit le nom qu'on lui donne, le marché de la mode et du luxe d'occasion était déjà en plein essor avant la pandémie. De plus en plus d'acheteurs et d'acheteuses des grandes marques

considèrent ces articles certes comme un moyen d'exprimer leur style mais aussi comme des avoirs précieux et donc négociables. Plutôt que de les laisser se démoder sur une étagère, un sac Gucci ou une montre Zenith peuvent être revendus en ligne sur des sites parfaitement sécurisés ! Selon ThredUp, au cours des trois dernières années, le secteur de la revente de vêtements a connu une croissance 21 fois supérieure à celle des vêtements neufs. Cette tendance forte vient en grande partie des millenials, qui veulent posséder des marques haut de gamme mais n'en n'ont pas forcément encore les moyens. Les plus jeunes consommateurs du luxe, ceux qui sont nés après l'an 2000, ont l'habitude de consommer de manière nomade. Le luxe de deuxième ou de troisième main est donc à leurs yeux une solution évidente.

C'est là l'une des principales forces des grandes maisons de luxe premium, dont les produits gardent une cote intacte malgré les décennies. Un sac Kelly ou une Reverso sont des valeurs établies. Les acheter, même d'occasion, est un gage de sécurité. Et de sérénité.

« Les jeunes d'aujourd'hui sont les leaders de demain, ils se demandent comment et où nos produits sont fabriqués. Etant dans la mode depuis 20 ans, j'ai beaucoup réfléchi à notre impact à une grande échelle. En ce qui concerne les prochaines collections, nous nous engageons à réduire encore plus nos déchets et notre utilisation de matières premières, et à accroître notre utilisation de tissus recyclés. »

STELLA MCCARTNEY,  
STYLISTE (GROUPE KERING)

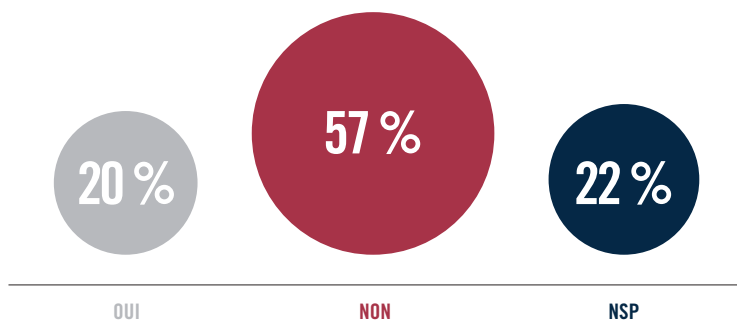
# LA CRISE A DURABLEMENT CHANGÉ NOS HABITUDES ET NOS MODES DE CONSOMMATION

## ALLEZ-VOUS CONTINUER LES ACHATS DE PRODUITS DE LUXE ET INVESTISSEMENTS QUE VOUS AVIEZ PRÉVUS AUPARAVANT ?

Source : BCG – Altagamma True-Luxury Global Consumer Insight Survey 2020

	OUI	NON	NSP
CORÉE DU SUD	12 %	56 %	32 %
JAPON	15 %	64 %	20 %
CHINE	14 %	65 %	21 %
FRANCE	28 %	45 %	27 %
ITALIE	20 %	53 %	26 %
ALLEMAGNE	33 %	47 %	20 %
RUSSIE	22 %	60 %	18 %
ETATS-UNIS	22 %	51 %	27 %
ROYAUME-UNI	24 %	61 %	15 %
BRÉSIL	17 %	67 %	16 %

### TOTAL



Cette étude menée sur des consommateurs habituels de l'industrie du luxe de 10 pays en deux phases (avant et après l'arrivée de l'épidémie de Covid-19) est frappante par la relative homogénéité des résultats selon les pays et les continents. C'est le signe de la globalité de cette pandémie et de ses conséquences. Autre enseignement majeur, la forte part d'indécis, qui oscille entre 16 % au Brésil et 32 % en Corée du Sud. Le monde du luxe doit donc se réinventer pour retrouver sa clientèle habituelle.

# DEMAIN, VERS UNE « GRANDE RÉINITIALISATION » ?

En 50 ans, le Forum Économique Mondial (FEM) est devenu la principale plateforme du dialogue des grands décideurs internationaux et des élites mondiales. Son fondateur, l'économiste allemand Klaus Schwab, est ainsi parvenu à hisser Davos au-dessus des États. Dans son dernier livre, Covid-19, The Great Reset\*, il explique que « nous allons faire face à des changements radicaux d'une telle importance que certains experts parlent d'ères avant coronavirus et après coronavirus. Nous continuerons à être surpris par la rapidité et la nature inattendue de ces changements car, en se rajoutant les uns aux autres, ils provoqueront des conséquences de deuxième, troisième, quatrième ordre et plus, des effets en cascade et des répercussions imprévues. Ce faisant, ils formeront une nouvelle réalité radicalement différente de celle que nous allons progressivement laisser derrière nous. »

Le président de Microsoft, Brad Smith, explique ainsi au FEM que « la pandémie accélère l'adoption des technologies digitales. Du fait du confinement, individus et gouvernements se sont mis au télétravail. Les nouvelles technologies et les données de masse vont donc porter cette Grande Réinitialisation. » La pandémie représenterait donc une fenêtre d'opportunité - rare mais étroite - pour réfléchir, réimaginer

et réinitialiser notre monde en définissant un nouveau contrat social. Présenté en mai 2020 par le prince Charles et Klaus Schwab, ce nouveau contrat social devra en particulier fournir une offre plus large, sinon universelle, d'assistance sociale, d'assurance sociale, de soins de santé et de services de base de qualité, ainsi qu'une évolution vers une protection renforcée des travailleurs et des personnes actuellement les plus vulnérables. Cette nouvelle donne modifie les règles du jeu des politiques économiques et monétaires : bien qu'il n'existe pas encore de monnaie virtuelle mondiale, nous assistons à des tentatives de lancement de monnaies nationales numériques qui pourraient bien un jour détrôner le dollar. La crise sanitaire liée au Covid-19 serait arrivée à point nommé pour « réinitialiser » notre monde et façonner un cadre optimal pour l'épanouissement de la Quatrième Révolution Industrielle. Repartir du bon pied semble donc possible pourvu que l'on respecte quelques principes : croissance verte (émission de CO<sub>2</sub> nulle, priorité aux circuits courts), politique monétaire souple, inclusion des minorités dans l'économie, redistribution des richesses pour une société plus égalitaire, digitalisation et automatisation du monde.

*« Beaucoup d'entre nous se demandent quand les choses reviendront à la normale. Pour faire court, la réponse est : jamais. La normalité d'avant la crise est brisée et rien ne nous y ramènera. L'histoire montre que les épidémies ont été à l'origine des grandes réinitialisations de l'économie et du tissu social des pays. Pourquoi en serait-il autrement avec la Covid-19 ? »*

KLAUS SCHWAB,  
FONDATEUR DU FORUM ÉCONOMIQUE MONDIAL

## LE PROGRAMME ÉCONOMIQUE DE L'ÈRE POST-CORONAVIRUS

En matière d'économie, l'ère post-coronavirus nous rappelle les systèmes collectivistes du XX<sup>e</sup> siècle. À cet égard, on retrouve chez Klaus Schwab, en tant que porte-parole des mondialistes, la critique ouverte du capitalisme. Aussi pour lui, la crise du Covid-19 invite à un changement de paradigme. « Avant tout, l'ère post-pandémique inaugurerait une période de redistribution massive des richesses, des riches vers les pauvres et du capital vers le travail. Ensuite, la Covid-19 sonnerait probablement le glas du néolibéralisme. » Klaus Schwab estime que les mesures normalement exceptionnelles prises en 2020 vont agir comme un effet de cliquet. Le retour en arrière est difficilement pensable. L'État endossera toujours davantage de responsabilités et contrôlera toujours plus les activités privées. Ainsi, à des degrés variés et au niveau mondial, les dirigeants d'entreprise de tous secteurs vont devoir s'adapter à une plus grande intervention gouvernementale.

(\*) The Great Reset, par Klaus Schwab et Thierry Malleret, Anglais, 280 pages, éd. Forum Publishing

# UHNWI

---

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

---

(\*) Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020

Décembre  
2019

290 720

Mars  
2020

238 060

Septembre  
2020

280 670

---

*Nombre total d'UHNWI dans le monde*

---

Décembre  
2019

35 424 Mds

Mars  
2020

25 409 Mds

Septembre  
2020

32 240 Mds

---

*Valeur en US dollars de la richesse des UHNWI*

---

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020

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

*Du début de 2019 au début 2020, soit avant que l'économie mondiale ne soit bouleversée par l'épidémie de Covid-19, la taille de la population mondiale de UHNWI a augmenté de près de 10 % en un an, pour atteindre 290 720 personnes. Le moteur de cette croissance a notamment reposé sur un flot de mesures de relance monétaire de la part des banques centrales, qui ont considérablement stimulé les bourses mondiales et la confiance des investisseurs.*

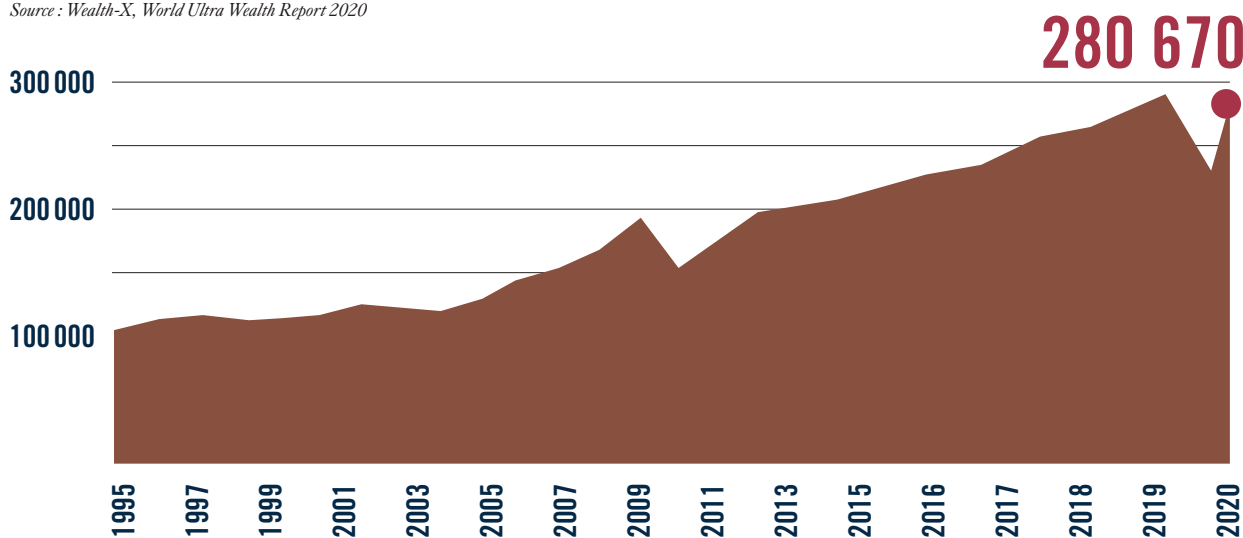
En revanche, ces gains de richesse ont considérablement varié selon les régions du globe. Les augmentations les plus fortes ont été enregistrées en Amérique du Nord et en Asie, suivies par l'Afrique, où les niveaux de richesse des UHNWI ont fortement rebondi après un déclin en 2018. La croissance s'est en revanche montrée inférieure à la moyenne en Europe et dans le Pacifique, la région la moins performante ayant été le Moyen-Orient. Cette diversité dans la création de richesse est le reflet du haut niveau d'incertitude qui a marqué

l'économie mondiale tout au long de l'année 2019 (soit avant même la crise sanitaire). Les informations fluctuantes sur les tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine et sur l'éventuelle version no-deal du Brexit, l'escalade des hostilités au Moyen-Orient, l'aggravation des troubles sociaux dans de nombreux pays, la volatilité des marchés des matières premières et des devises et les craintes d'un ralentissement de l'activité manufacturière mondiale ont également été des facteurs clés influençant la création de richesse au niveau régional.

La survenue de la pandémie début 2020 a entraîné une brutale contraction de la richesse cumulée des UHNWI, mais ceux-ci ont fait la preuve de leur réactivité en diversifiant rapidement leurs actifs et en investissant dans des secteurs prometteurs à l'aune de la crise sanitaire, notamment la santé et le digital. Résultat, la courbe en « U » de leur population et de leur richesse avait quasiment rattrapé, dès la fin août, les niveaux de fin 2019.

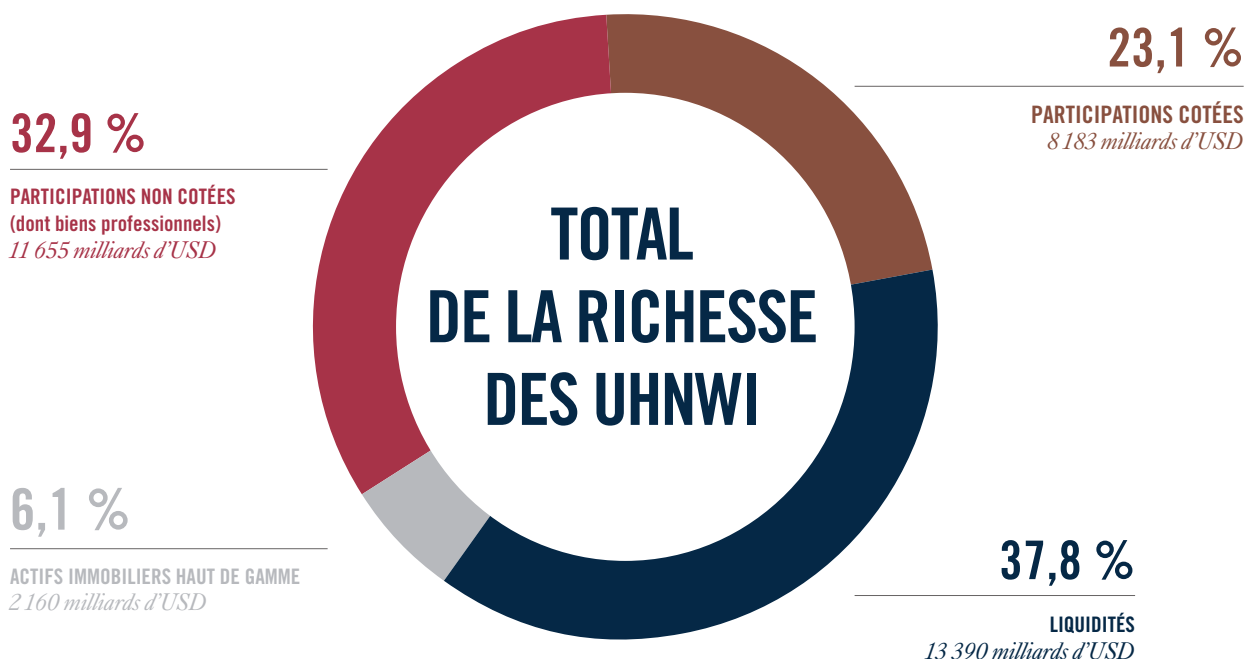
## LA POPULATION ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UNE CROISSANCE CONTINUE DEPUIS 1995

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020



# RÉPARTITION DU PATRIMOINE DES UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020



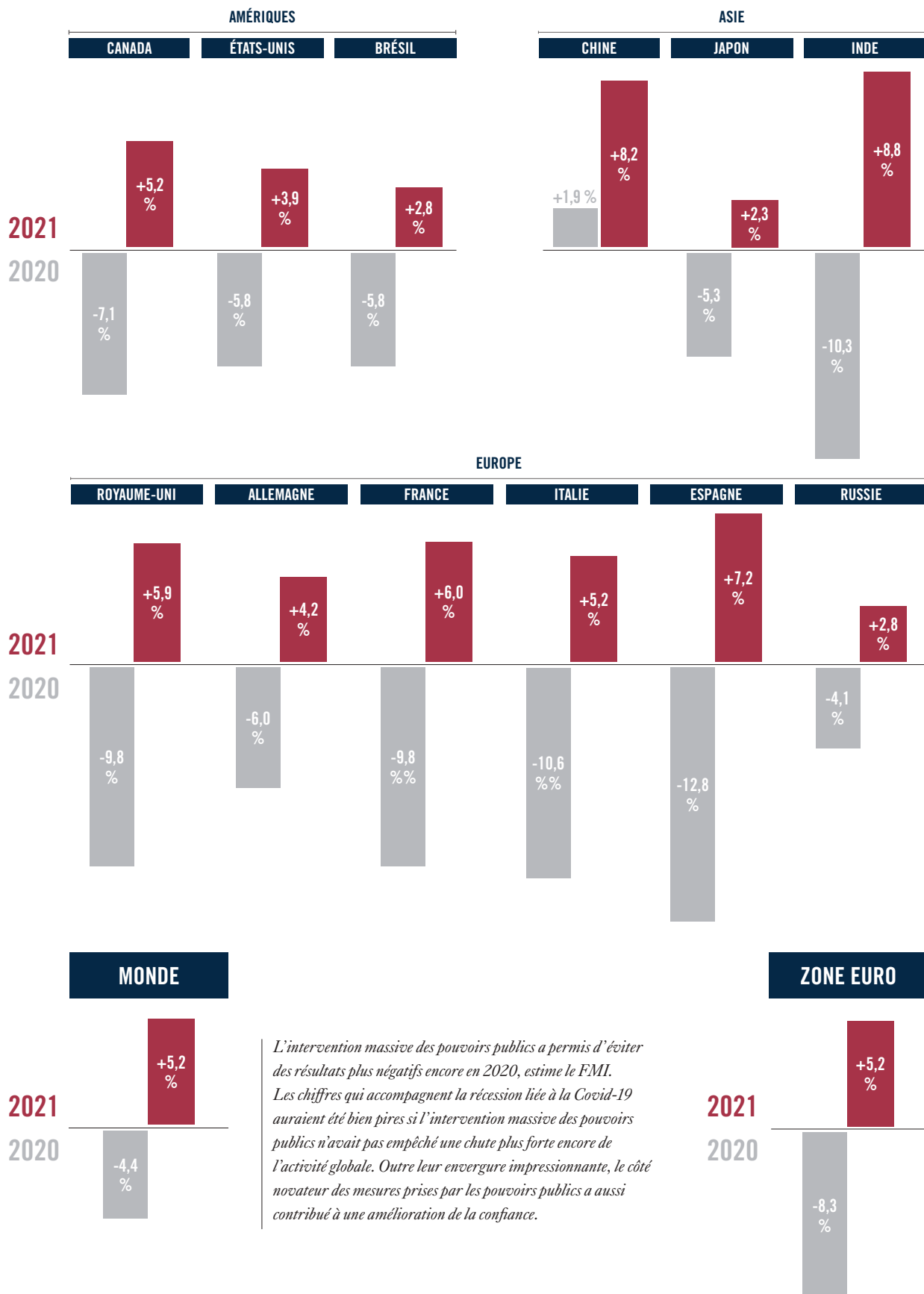
La moitié des UHNWI se situent dans la tranche de richesse inférieure de leur catégorie, soit de 30 à 50 millions de dollars. Les salaires, les primes et les actions des entreprises qu'ils possèdent ou dans lesquelles ils travaillent représentent mécaniquement une part importante de leur patrimoine. En outre, compte tenu de l'environnement géopolitique de plus en plus instable et de la difficulté induite par la faiblesse des taux d'intérêt dans la recherche de rendement financier, la flexibilité est désormais une priorité dans une gestion saine de patrimoine. En conséquence, l'épargne « de précaution » et les fonds facilement mobilisables pour des opportunités d'investissement inattendues deviennent une part sans cesse plus importante de ces actifs liquides.

Avec un tiers de l'ensemble des actifs, les participations non cotées représentent le deuxième segment en importance. La grande majorité des UHNWI étant des self-made-men et self-made-women, la plupart sont propriétaires d'une ou plusieurs entreprises, de manière directe et indirecte.

L'une des tendances marquantes observées ces dernières années est l'augmentation notable de leur propension à investir directement dans des entreprises privées en phase de démarrage. Les participations cotées, notamment les actions, représentent ainsi plus d'un cinquième de leur patrimoine, ce qui témoigne de leur volonté de diversifier leurs actifs en dehors de leur(s) activité(s) principale(s).

Représentant 6,1 % de leurs avoirs, l'immobilier et les biens de luxe sont peut-être la plus petite composante de leur portefeuille d'actifs mais ils jouent un rôle important dans la vie des UHNWI. La plupart possèdent au moins une (voire plusieurs) maison(s) de vacances en plus de leur résidence principale, sans compter les pied-à-terre qu'ils ont choisi d'acheter, pour eux-mêmes ou pour leurs enfants, dans leurs grandes villes de prédilection. Ils manifestent par ailleurs un attachement particulier pour les biens qu'ils ont acquis au fil des ans, œuvres d'art, voitures de sport ou de collection, yachts, jets privés, vins fins, montres et bijoux.

# PRÉVISIONS DE LA CROISSANCE MONDIALE : LE GRAND ÉCART













*L'intervention massive des pouvoirs publics a permis d'éviter des résultats plus négatifs encore en 2020, estime le FMI. Les chiffres qui accompagnent la récession liée à la Covid-19 auraient été bien pires si l'intervention massive des pouvoirs publics n'avait pas empêché une chute plus forte encore de l'activité globale. Outre leur envergure impressionnante, le côté novateur des mesures prises par les pouvoirs publics a aussi contribué à une amélioration de la confiance.*

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



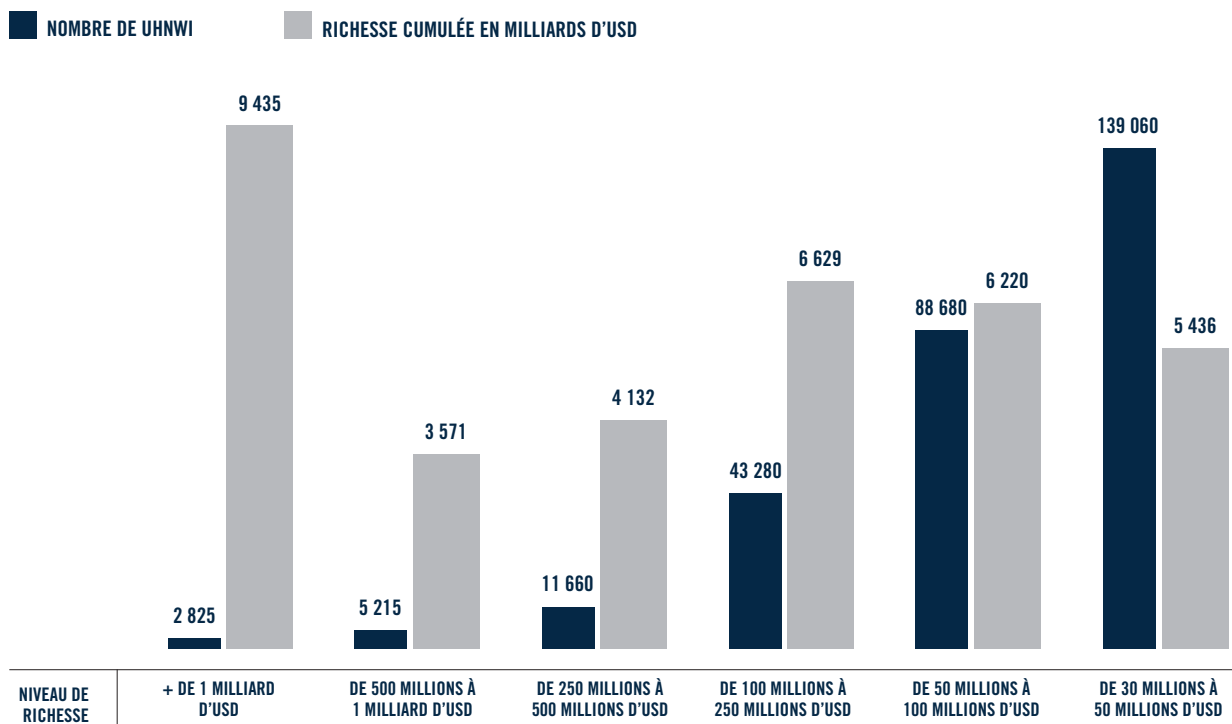
# NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS

Source : Capgemini World Wealth Report 2020

NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS			NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS		
		2018/2019			2018/2019
	ÉTATS-UNIS : 5 909 000	↑ 11 %		ROYAUME-UNI : 591 000	↑ 6 %
	JAPON : 3 387 000	↑ 8 %		SUISSE : 438 000	↑ 14 %
	ALLEMAGNE : 1 466 000	↑ 9 %		CANADA : 392 000	↑ 8 %
	CHINE : 1 317 000	↑ 11 %		ITALIE : 298 000	↑ 8 %
	FRANCE : 702 000	↑ 11 %		PAYS BAS : 287 000	↑ 11 %

# LES DEGRÉS DE FORTUNE DES UHNWI EN 2020

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020



La répartition des richesses est inégale parmi les UHNWI. Cela est mis en évidence par une comparaison entre la valeur nette moyenne de leur patrimoine - soit 122 millions de US dollars - et le niveau beaucoup plus faible de sa valeur nette médiane, soit 52 millions de dollars\*. Cela résulte de la disposition en pyramide d'un tel classement. Les deux niveaux de richesse les plus « faibles » des UHNWI (30 à 50 millions de dollars et 50 à 100 millions de dollars), représentent ainsi près de 80 % de la population de ce groupe, mais seulement 33 % de sa richesse cumulée (11,7 milliards de dollars).

Les UHNWI des trois niveaux supérieurs, qui possèdent un patrimoine net compris entre 100 millions et un milliard de dollars, représentent un cinquième de la population du groupe, soit 60 155 individus ou familles alors que leur part de leur richesse cumulée est deux fois plus importante (40 %). Tout en haut de la pyramide, les milliardaires ne représentent que 1 % de la population mondiale des UHNWI alors que leur richesse cumulée s'élève à 27 % (soit un total de 9 435 milliards de dollars répartis entre 2 825 milliardaires contre 2 604 l'année dernière).

(\* 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.

# 2020, UNE ANNÉE EN DENTS DE SCIE

La survenue de l'épidémie de Covid-19 au début de 2020 a eu un impact considérable sur l'économie mondiale auquel les UHNWI n'ont pas échappé. L'introduction dans de nombreux pays de restrictions strictes en matière de confinement, de mesures de distanciation sociale et d'interdiction de voyager a mis un terme à la hausse ininterrompue de cette population depuis 10 ans.

Les conséquences sur leur niveau de fortune ont été en grande partie déterminées par la composition de leurs avoirs : les participations financières (cotées ou non cotées) représentent en effet la majorité de leurs avoirs (56 %), une proportion bien plus élevée que la moyenne mondiale. Cela vient du fait qu'ils possèdent généralement une entreprise (ou une partie de celle-ci) et investissent dans d'autres sociétés dans un but de consolidation de leur patrimoine.

Avec des économies nationales, des marchés boursiers et de nombreuses entreprises en difficulté, la fortune des UHNWI a fait preuve de sa grande volatilité courant 2020 :

- La richesse cumulée des UHNWI a chuté de 28 % en trois mois, passant de 35 424 milliards de US dollars fin 2019 à 25 400 milliards de dollars fin mars, soit l'équivalent de l'anéantissement de la quasi-totalité de la richesse des UHNWI d'Asie.
- La nature de cette crise a fait que presque toutes les catégories d'actifs ont souffert, mais le principal canal de perte de richesse a été le marché boursier, les investisseurs ayant opté pour une massive « mise en sécurité » de leurs avoirs.

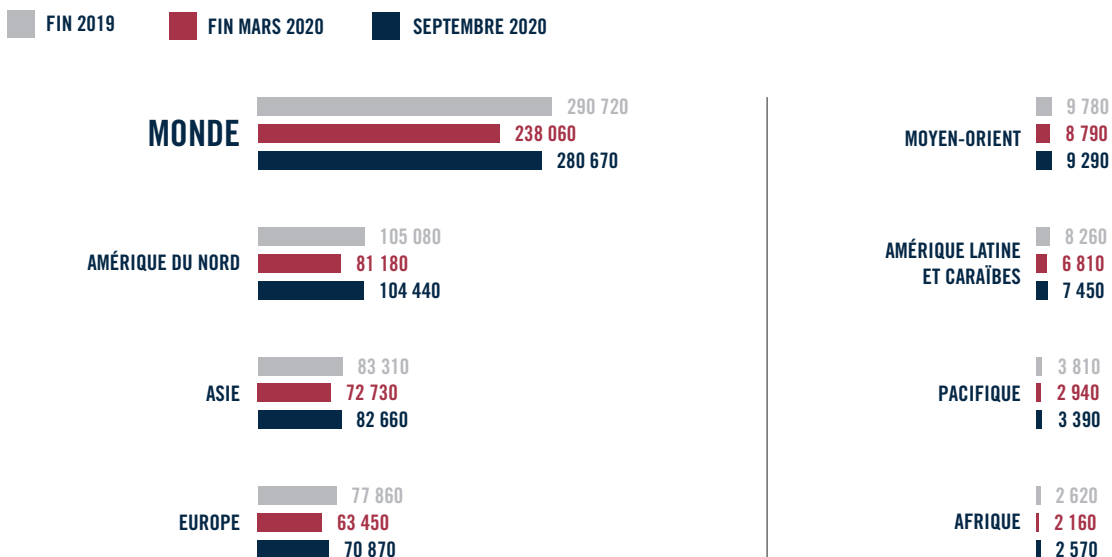
L'économie mondiale a toutefois rebondi au cours des trois derniers trimestres de 2020 après sa cessation temporaire d'activité.

Aidés par des programmes de relance et de soutien de grande envergure, les marchés financiers ont repris le chemin de la hausse avec la réouverture des économies. En septembre 2020, la population mondiale UHNWI s'élevait à 280 670 personnes, soit une augmentation de 18 % par rapport à son niveau le plus bas de fin mars et 6 % au-dessus de son niveau de début 2019.

Grâce à une forte reprise des marchés des actions au cours du second semestre 2020 et un affermissement de la demande mondiale de matières premières, la richesse combinée de la population mondiale UHNWI a augmenté de 27 % par rapport à son niveau de fin mars, pour atteindre 32 240 milliards de dollars à la fin du mois d'août. Les chiffres définitifs de 2020 ne sont pas encore connus. Nous pouvons cependant anticiper que le nombre de UHNWI et le montant de leur fortune cumulée à fin 2020 seront supérieurs à ceux de fin 2019.

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION UHNWI DEPUIS FIN 2019

Estimation - Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020



# 2019 / 2020, LES 6 DONNÉES CLÉS DU MONDE DES UHNWI

## 01

*La population mondiale UHNWI et sa richesse combinée ont fortement augmenté en 2019 (avant de marquer un coup d'arrêt avec la pandémie).* Le nombre d'UHNWI a augmenté de 9,5 % pour atteindre 290 720 personnes, tandis que leur richesse combinée a augmenté de 9,7 % pour atteindre 35 424 milliards de dollars. Il s'agit d'une forte accélération par rapport à la croissance de 2018, soutenue par des rendements élevés dans presque toutes les catégories d'actifs. Fin août 2020, leur nombre était de 280 670, soit une baisse « contenue » à 3 %.

## 03

*Les retombées de la pandémie, un ralentissement profond mais plus court qu'une récession classique.* A la fin du mois d'août 2020, la population UHNWI s'était peu ou prou rétablie et se situait à 3 % en dessous de son niveau de fin 2019. Les baisses du marché des capitaux, de la production économique et des niveaux de richesse ont été spectaculaires mais elles ont principalement été le résultat d'un arrêt brutal de nombreuses économies, par opposition à une crise financière ou économique « habituelle » dont les cycles sont plus longs. La majeure partie des dommages causés par la pandémie aux avoirs des UHNWI aura très probablement été concentrée au début de la crise.

## 05

*Avec une moyenne d'âge de 63 ans, les UHNWI s'inscrivent dans la durée.*

Plus de la moitié de la population UHNWI a entre 50 et 70 ans, alors que seulement 12 % ont moins de 50 ans (et seulement 1,2 % moins de 35 ans). Pourtant, le critère d'âge présente certaines variations par région : au Moyen-Orient et en Asie, les UHNWI sont en moyenne plus jeunes, tandis que l'Amérique du Nord et l'Amérique latine abritent les UHNWI les plus âgés.

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020

## 02

*L'Amérique du nord et l'Asie ont connu la plus forte croissance UHNWI en 2019.* Ces deux régions ont enregistré une croissance à 2 chiffres de leur population UHNWI ainsi que de leur richesse cumulée en 2019. La deuxième meilleure performance a été enregistrée en Afrique. La croissance en Europe et dans le Pacifique a été inférieure à la moyenne, même si elle est encore raisonnable, dépassant les gains assez modestes de l'Amérique latine et des Caraïbes. Le Moyen-Orient est la région la moins performante.

## 04

*De janvier à août 2020, la croissance des UHNWI a été maximale au Danemark et en Chine, le Royaume-Uni fermant la marche.*

La population ultra riche de la Chine et sa richesse combinée ont augmenté d'environ 4 % par rapport à fin 2019 durant cette période. Un résultat similaire à celui du Danemark, qui fait figure d'exception en Europe occidentale, dont les pays ont globalement peu performé sur ce point. Le Royaume-Uni figure au bas de l'échelle, avec une baisse de 17 % de sa population UHNWI et une chute de 20 % de sa richesse cumulée.

## 06

*Demain, faire face et de front à des perspectives politiques, économiques et financières incertaines.*

Le devenir du coronavirus et ses effets d'entraînement restent très incertains. Compte tenu des défis à court terme en matière de création (et de préservation) de la richesse, les UHNWI se concentrent sur la consolidation de leurs entreprises et la révision de leurs avoirs, tout en cherchant à tirer profit des nouvelles opportunités commerciales.

---

# TOUJOURS SELF-

*Plus de 7 millionnaires sur 10 sont des self-made-men.*

*71,9 % d'entre eux ont personnellement créé leur fortune.*

Source: Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020

---

---

# PLUS DE MADE-MEN

*20,3 % d'entre eux ont d'abord hérité,  
avant de renforcer leur fortune par le biais d'entreprises prospères.*

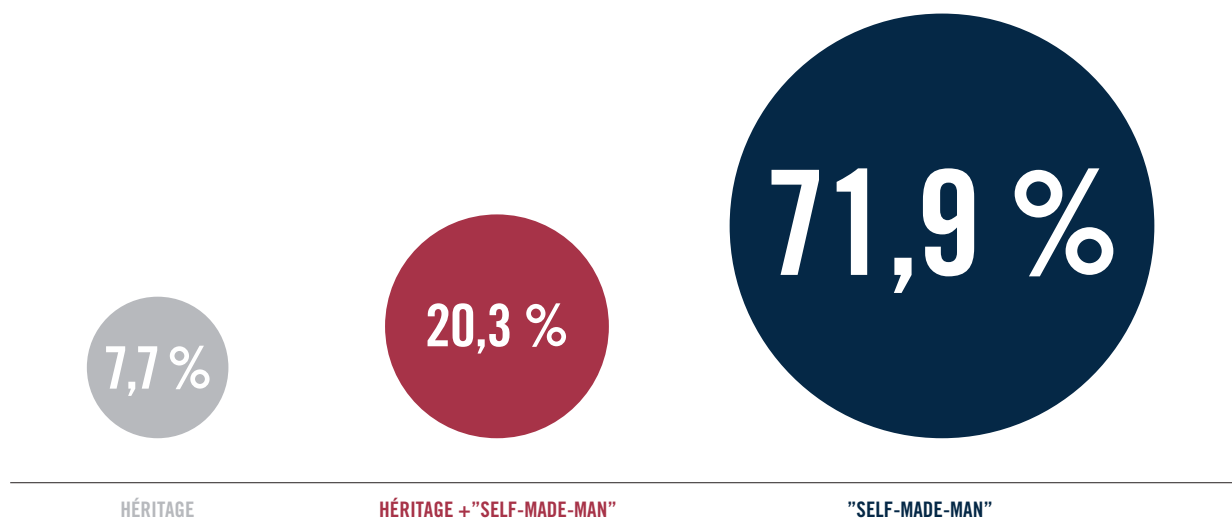
Poursuivant la tendance à la hausse de la dernière décennie, la part des UHNWI qui ont créé leur propre richesse (« self-made ») a augmenté en 2019 pour atteindre près de 72 %. Cette hausse continue reflète les changements du paysage économique mondial, notamment l'expansion des opportunités pour les entreprises privées dans les marchés émergents, la forte augmentation du nombre de femmes entrepreneuses et les progrès technologiques, qui ont permis l'apparition de nouvelles formes de création de richesse.

Le rôle de l'héritage dans l'obtention d'un haut niveau de fortune continue néanmoins d'être significatif et le restera. D'ailleurs, sur certains marchés émergents comme la Chine, le plus grand transfert intergénérationnel de richesse jamais réalisé est actuellement en cours parmi les UHNWI.

De même, les personnes qui possèdent une combinaison de richesses héritées et créées par elles-mêmes représentent un cinquième de l'ensemble des UHNWI, ce qui prouve qu'une injection initiale de capital hérité peut créer une différence significative dans les opportunités de génération ultérieure de richesses.

## L'ORIGINE DE LA RICHESSE DES UHNWI

Année 2019 – Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020



# LES UHNWI EN CHIFFRES (septembre 2020)

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020

# 280 670

NOMBRE DE UHNWI

# 32 240

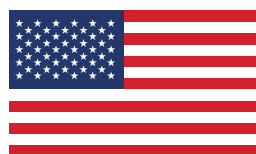
MILLIARDS D'USD  
(RICHESSE CUMULÉE)

# 115

MILLIONS D'USD  
(RICHESSE MOYENNE)

TOP 3 DES PAYS

USA : 32,3 %



CHINE : 9,5 %



JAPON : 6,8 %

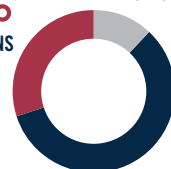


90,1 %  
HOMMES



9,9 %  
FEMMES

30,3 %  
+ 70 ANS



12,3 %  
MOINS DE 50 ANS

57,3 %  
DE 50 ANS À 70 ANS

## LES 10 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020 – Les villes sont considérées avec leur agglomération



VILLES	NOMBRE DE UHNWI	PROGRESSION ANNUELLE EN %
NEW YORK	10 435	↑ 16,2 %
HONG KONG	9 950	↑ 11,2 %
TOKYO	7 800	↑ 10,0 %
LOS ANGELES	6 150	↑ 16,1 %
PARIS	4 670	↑ 18,1 %
LONDRES	4 535	↑ 12,4 %
CHICAGO	3 890	↑ 16,1 %
SAN FRANCISCO	3 410	↑ 16,0 %
WASHINGTON DC	3 230	↑ 16,0 %
DALLAS	3 165	↑ 17,0 %



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

Les femmes ne représentent que 10 % de la population UHNWI, mais cette part augmente de manière constante depuis 2014. En dessous de 50 ans, la représentation des femmes est supérieure de quelques points à la moyenne. Cela reflète l'évolution des attitudes culturelles et la croissance de l'entrepreneuriat féminin, ainsi que les transferts de richesse entre générations. Toutefois, étant donné que la moyenne d'âge des UHNWI est de 62 ans, il faudra probablement attendre un certain temps avant de constater un changement significatif.

Quels sont les pays les plus performants en matière d'équilibre entre les sexes au niveau de l'ultra richesse ? Aucune région ne se démarque réellement, l'Amérique latine, l'Asie et l'Europe étant toutes représentées. Comme il faut généralement des décennies pour créer (ou hériter) de la richesse, la répartition des UHNWI entre les sexes, selon les pays, apparaît déconnectée de l'équilibre dans la population active générale. Le petit nombre d'individus analysés est tout aussi important : le Pérou, le Vietnam et l'Autriche, par exemple, comptent chacun moins de 1 000 UHNWI.

Il est en revanche à noter que les femmes représentent 11,9 % des milliardaires en dollars et que la répartition se montre plus équilibrée concernant les HNWI, avec 44 % de femmes.

## LES 5 PAYS COMPTANT LE PLUS DE FEMMES UHNWI

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020 / Capgemini World Wealth Report 2020

PAYS	% DE FEMMES UHNWI
 PÉROU	22,1 %
 THAÏLANDE	20,9 %
 VIETNAM	20,8 %
 AUTRICHE	19,3%
 ESPAGNE	15,9 %





# DE NOUVELLES PRIORITÉS DANS UN MONDE EN MOUVEMENT

## 01

### *Adapter les entreprises*

La pandémie a touché un très grand nombre d'entreprises, en particulier celles des secteurs affectés par la distanciation sociale, comme l'aviation, les voyages, l'hôtellerie, le divertissement et le sport. Les chefs d'entreprises, dirigeants et propriétaires, revoient désormais leur stratégie pour assurer la survie de leurs entreprises, renforcer leur résilience et les adapter à l'ère digitale.

## 03

### *Promouvoir de nouveaux services*

La pandémie a entraîné un changement dans les préférences des UHNWI pour les biens et les services. Contrairement à une grande partie de la population, ils ont continué à investir dans l'industrie du luxe en 2020. Mais avec une différence : de nombreux biens et services sont désormais livrés et consommés directement chez eux. Ce qui les a amenés à redéfinir leurs priorités en matière de sûreté, de sécurité et de bien-être. Les professionnels de l'immobilier constatent notamment une accélération de la demande pour des propriétés haut de gamme qui sont plus proches de la nature et offrent un plus grand sentiment de protection. De même, l'intérêt des UHNWI s'est accru pour l'obtention de passeports émis par des pays considérés comme des valeurs sûres internationales, comme l'Allemagne, la Suisse, la Suède ou la Finlande.

## 02

### *Arbitrer les avoirs*

Les avoirs des UHNWI comprennent leur(s) entreprise(s), leurs investissements, leur épargne, leur(s) maison(s) et leurs biens de luxe. Compte tenu de la forte volatilité des marchés boursiers, de la faiblesse de la demande dans de nombreux secteurs et du réaligement structurel potentiel de certains secteurs, ces personnes peuvent envisager d'apporter des changements (ou l'ont peut-être déjà fait), par exemple en diversifiant davantage leurs investissements et leur portefeuille patrimonial ou en consolidant leur épargne de précaution. Les valeurs refuge, dont l'immobilier haut de gamme fait partie, sont donc privilégiées.

## 04

### *Tirer parti des nouvelles possibilités*

Malgré un environnement incertain, les UHNWI restent à l'affût de nouvelles opportunités commerciales. La pandémie a entraîné des changements importants dans les modes de travail et le comportement des consommateurs. La forte augmentation des dépenses publiques et l'implication accrue du secteur public dans les économies du monde entier offrent de nouveaux canaux d'externalisation dans de nombreux domaines de la prestation de services publics. L'espace numérique offrira pour sa part des opportunités importantes - la consommation technologique et en ligne continuant à gagner en importance - ainsi que des gains à tirer du secteur pharmaceutique, entre autres.

Source : Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020 / PassportIndex.org

# ET DU CÔTÉ DES MILLIARDAIRES

*Le nombre de milliardaires et le montant de leur richesse cumulée a nettement augmenté en 2019. Depuis début 2020, la crise sanitaire a rebattu les cartes selon leur secteur d'activité.*

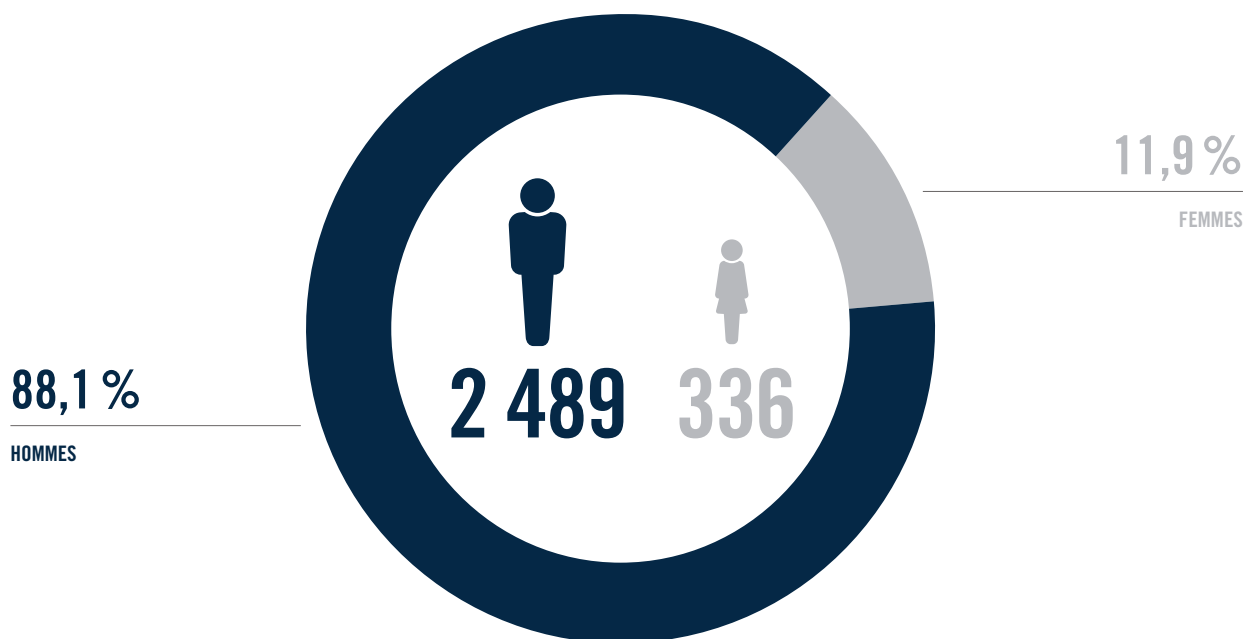
Le nombre de milliardaires dans le monde a fortement augmenté en 2019, avec une hausse de 8,5 % pour atteindre 2 825 personnes, ce qui a plus que compensé la baisse de l'année précédente. Des rendements sains ont été enregistrés dans presque toutes les principales classes d'actifs, malgré une perte de vitesse de l'économie mondiale et un environnement géopolitique toujours turbulent. La performance haussière des marchés financiers a été en grande partie due à un afflux de liquidités des banques centrales, ce qui a stimulé le sentiment des investisseurs et les actions mondiales. Ces facteurs ont

contribué à accroître la richesse combinée des milliardaires du monde entier de 10,3 %, à 9 435 milliards de dollars.

Avec la survenue de l'épidémie de Covid-19, la proportion de milliardaires issus de la technologie, de l'assurance, des services aux entreprises et des soins de santé a augmenté de 6 à 9 % au premier semestre 2020. En parallèle, la proportion de milliardaires des secteurs du transport maritime, de l'habillement (y compris le luxe) et de l'aérospatiale a connu des baisses en nombre jusqu'à plus de 50 %.











## UNE POPULATION TOUJOURS AUSSI MASCULINE

Source : Wealth-X, Billionaire Census 2020






# LES 10 PAYS QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES

Source : Wealth-X, Billionaire Census 2020

NOMBRE DE MILLIARDAIRES EN USD PAR PAYS		MONTANT DE LEUR FORTUNE CUMULÉE EN MDS DE USD	NOMBRE DE MILLIARDAIRES EN USD PAR PAYS		MONTANT DE LEUR FORTUNE CUMULÉE EN MDS DE USD
	ÉTATS-UNIS : 788	3 431		ROYAUME-UNI : 100	217
	CHINE : 342	1 151		HONG KONG : 96	280
	ALLEMAGNE : 153	477		INDE : 87	314
	RUSSIE : 114	390		ARABIE SAOUDITE : 62	152
	SUISSE : 100	274		FRANCE : 60	219

# LES 15 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES

Source : Wealth-X Billionaire Census 2020

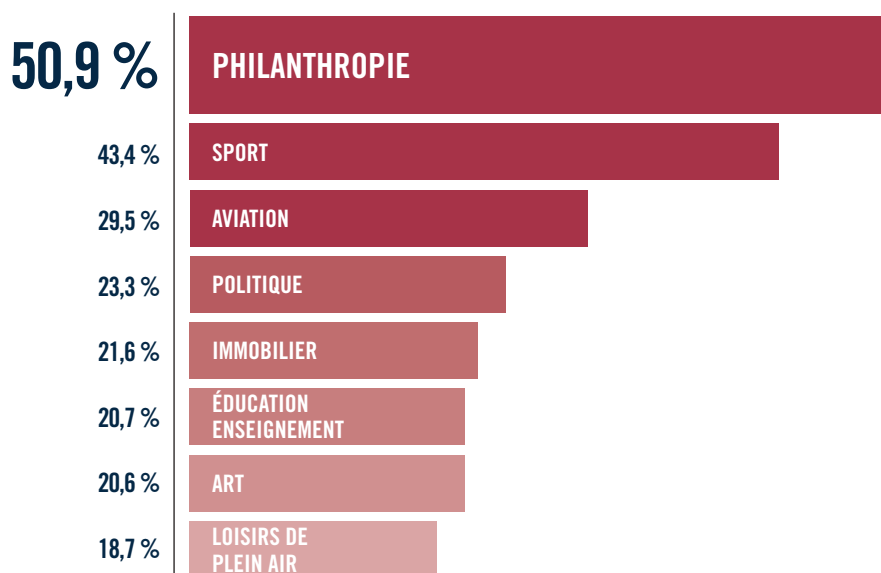
VILLES		NOMBRE DE MILLIARDAIRES
	NEW YORK	113
	HONG KONG	96
	SAN FRANCISCO	77
	MOSCOU	73
	LONDRES	66
	BEIJING	57
	SINGAPOUR	45
	LOS ANGELES	44
	MUMBAI	39
	SHENZEN	38
	DUBAI	35
	SÃO PAULO	33
	ISTANBUL	32
	HANGZHOU	32
	TOKYO	30

Les 15 premières villes abritent 29 % de la population milliardaire mondiale. Résultat de l'augmentation du nombre global de milliardaires, ces villes ont enregistré une augmentation nette de 37 milliardaires en 2019, portant le total à 810.

Cela équivaut à une croissance annuelle en nombre de 4,8 %, plus faible que la hausse de 8,5 % de la population milliardaire mondiale, ce qui implique une concentration légèrement réduite de leur présence dans ces villes.

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

(\* Plusieurs réponses possibles - Source Wealth-X Billionaire Census 2020)



Les centres d'intérêts, les hobbies et les passions des milliardaires illustrent leur capacité à se lancer dans presque toutes les activités humaines sans être entravés par l'aspect financier. Bien qu'ils partagent de nombreux intérêts avec leurs homologues moins fortunés - comme la philanthropie, le sport et les loisirs de plein air - d'autres domaines tels que la politique, l'aviation et les collections d'art présentent à leurs yeux un intérêt tout particulier.

En ce qui concerne le sport, de nombreux milliardaires n'aiment pas seulement regarder et jouer, ils possèdent des équipes sportives (certains ont même fondé des ligues ou des fédérations sportives).



## LA PHILANTHROPIE, UN CENTRE D'INTÉRÊT MAJEUR

La philanthropie reste année après année la passion n°1 des milliardaires, plus de la moitié d'entre eux participent activement aux actions philanthropiques, que ce soit par le biais de leurs propres organisations caritatives ou par d'autres moyens. En comparaison, un peu plus d'un tiers des UHNWI sont engagés dans des actions philanthropiques.

À mesure que les individus s'enrichissent, ils peuvent ressentir une plus grande obligation de s'engager dans des causes bienveillantes, d'autant plus que les attentes de la société en matière de « don en retour » ont augmenté dans le contexte de l'inégalité des richesses, des problèmes environnementaux mondiaux et d'initiatives très médiatisées lors de l'épidémie de Covid-19 en 2020.

## LES FEMMES ET LES PERSONNES AYANT HÉRITÉ ONT UNE PLUS GRANDE PROPENSION À DONNER

Le petit groupe (12,4 %) de milliardaires ayant hérité de leur fortune a tendance

à manifester un plus grand intérêt pour la philanthropie. Ces personnes peuvent choisir de consacrer une part importante de leur temps à des activités philanthropiques, alors que celles qui ont une fortune essentiellement personnelle ont tendance à se consacrer à des activités philanthropiques une fois qu'elles ont pris du recul par rapport à leurs activités professionnelles.

Les femmes milliardaires (qui représentent un peu plus d'un dixième de ce groupe) montrent une plus grande passion que les hommes pour la philanthropie. Ce qui rejoint le point précédent, car un peu plus de la moitié des femmes milliardaires sont des héritières, et 30 % combinent richesse héritée et créée.

## TROIS CAUSES MAJEURES : L'ÉDUCATION, LA SANTÉ ET LA CULTURE

La popularité des causes philanthropiques préférées des milliardaires tend à rester assez stable, avec peu de changements d'une année sur l'autre. L'éducation est de loin la principale cause, avec près de huit milliardaires sur dix qui consacrent au

moins une partie de leur action à ce domaine, souvent en fournissant des infrastructures, des fonds de recherche et des bourses. Les dons les plus importants continuent à être destinés à l'enseignement supérieur, ce qui souligne l'importance de la tradition d'alma mater (dons à l'université dont on est issu) qui a toujours été forte aux États-Unis et qui s'étend maintenant aux universités du monde entier.

Après l'éducation, trois causes sont tout aussi populaires : les services sociaux, les soins de santé et la recherche médicale, ainsi que les arts et la culture, avec environ six milliardaires sur dix qui orientent leurs dons vers ces domaines. Les dons aux services sociaux et à la recherche médicale (par exemple pour les vaccins) peuvent amener de manière rapide des résultats tangibles, une efficacité qui séduit les milliardaires. Parallèlement, les arts et la culture offrent aux milliardaires la possibilité d'actions très visibles s'ils le souhaitent, ces causes attirant l'attention des médias et pouvant inciter d'autres personnes fortunées à suivre leur exemple.

# TENDANCES & *opportunités*

*L'année 2019 s'était montrée difficile à anticiper, entre un Brexit aux contours incertains, des tensions commerciales accrues entre la Chine et les États-Unis, la situation politique explosive à Washington, les révoltes à Hong Kong et une Europe paraissant plus divisée que jamais. Mais que dire de 2020 ?*

*Le monde a vu avec stupeur la propagation irrésistible d'une pandémie à laquelle dans un premier temps personne n'a réellement voulu croire. Au-delà de l'effroyable choc humain et social, des pans entiers de l'économie internationale se sont*

*retrouvés paralysés. Certains le resteront durablement. Si les grandes puissances économiques ont plutôt bien résisté à la crise, les impacts de cette dernière restent à évaluer à moyen et long terme. Avec en cette fin d'année une inconnue, la capacité des États à vaincre l'épidémie, sésame vers une reprise de l'activité globale.*

*Face à cette tempête d'une ampleur inouïe, l'immobilier de prestige a montré sa solidité mais aussi la flexibilité et la résilience de la clientèle UHNWI. L'année 2021 sera cruciale car elle devra répondre à de nouveaux enjeux, à de nouveaux défis.*

# L'EUROPE RÉSISTE

La propagation rapide de l'épidémie de Covid-19, survenue au début de 2020 mais dont l'issue reste incertaine malgré l'arrivée des premiers vaccins en un temps record, a été l'un des chocs les plus forts que le globe n'ait jamais connu. Plus que toute autre catastrophe ou guerre, le nouveau coronavirus a touché et continue de toucher pratiquement chaque personne dans chaque pays du monde. Avec une population mondiale infectée de près de 70 millions de personnes et un nombre de décès supérieur à 1,5 million mi-décembre, l'ampleur de la pandémie est immense. C'est une période extrêmement difficile pour l'immobilier européen, confronté dans un premier temps à une forte récession en 2020 et faisant maintenant face à la perspective d'une reprise économique fragile et une menace supplémentaire de nouvelles vagues de Covid-19. Nous vivons donc deux changements : un ralentissement cyclique juxtaposé à des changements structurels à long terme dans le secteur immobilier.

Dans l'ensemble, l'immobilier est toujours considéré comme l'une des rares catégories d'actifs apte à générer des rendements acceptables à une époque où les taux d'intérêt sont bas ou négatifs. Et l'orientation traditionnelle du capital institutionnel vers l'immobilier de base en période d'incertitude économique est une fois de plus évidente, tout comme elle l'était à la suite de la crise financière mondiale de 2008. Certaines économies - notamment celle de l'Allemagne - ont jusqu'à présent évité la catastrophe. L'épidémie a en effet permis de réaffirmer le statut de havre de sécurité des villes allemandes qui, sous l'impulsion de Berlin, sont à nouveau en tête du classement des villes les plus actives pour l'immobilier résidentiel, de commerces et de bureau (tableau ci-contre). Le monde industriel et la finance gardent également confiance dans d'autres villes

traditionnellement solides, notamment Londres et Paris. Dans une perspective à long terme, ces deux portes d'entrée vers l'Europe sont louées pour la liquidité relative qu'elles offrent aux investisseurs. Mais un débat plus large s'est installé autour des futures opportunités offertes par les villes européennes, étant donné l'impact durable de l'épidémie sur le concept de travail de bureau et sur les futurs lieux d'implantation des entreprises sur le continent.

## L'ALLEMAGNE PEUT SE PRÉVALOIR D'UNE BONNE GESTION DE LA CRISE

De 2000 à 2015, la richesse allemande par adulte en dollars US courants a augmenté à un taux annuel moyen de 4,2 %, malgré des baisses importantes en 2007 et 2010. Il y a eu ensuite une baisse qui s'est terminée par un rebond en 2019, principalement en raison des fluctuations monétaires. L'Allemagne, qui se classe désormais au cinquième rang mondial en matière de richesse totale, derrière l'Inde et devant le Royaume-Uni, a rapidement contrôlé l'épidémie de Covid-19 grâce à des mesures comprenant des tests rigoureux et la recherche systématique des cas contacts. Son économie a tout de même souffert du lockdown et de la

réduction du commerce international. Au cours du premier semestre 2020, la richesse par adulte a augmenté de 1,8 % et pour l'ensemble de l'année elle devrait augmenter de 3,9 % (source PWC Emerging Trends in Real Estate 2021). L'inégalité des richesses est plus importante en Allemagne que dans les autres grands pays d'Europe occidentale. Les 1 % des adultes les plus riches possèdent en effet 29 % de la richesse totale, contre 22 % en France, en Italie et au Royaume-Uni. En Allemagne, la proportion d'adultes disposant d'un patrimoine inférieur à 10 000 dollars était de 11 % à la fin de 2019, alors que, dans le haut de l'échelle, la proportion de personnes disposant d'un patrimoine supérieur à 100 000 dollars était presque quatre fois supérieure au chiffre mondial, soit 40 %. Le PIB allemand devrait reculer de 6 % en 2020.

## LA SUISSE TOUJOURS AU SOMMET

Mis à part les petits pays pour lesquels les données sont insuffisantes, comme le Liechtenstein et Monaco, la Suisse est chaque année en tête du classement mondial de la richesse par adulte. Elle était de 598 400 dollars fin 2019, soit une augmentation de 156 % depuis





l'année 2000. La Suisse a été touchée par l'épidémie de Covid-19 via des voyageurs internationaux vers la fin du mois de février 2020. Des mesures énergiques ont été prises pour la maîtriser, mais comme ailleurs, le pays n'a pas pu éviter les conséquences économiques du verrouillage et de la récession mondiale. Néanmoins, entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2020, la richesse moyenne de la Suisse a augmenté de 3,9 %, avec une hausse estimée à 6,1 % pour l'ensemble de l'année, et une croissance continue en 2021 (source PWC Emerging Trends in Real Estate 2021). En raison de sa richesse moyenne élevée, la Suisse représente 1,7 % des 1 % des personnes les plus riches du monde, ce qui est remarquable pour un pays qui ne compte que 0,1 % de la population mondiale. Plus de la moitié des Suisses adultes ont un patrimoine supérieur à 100 000 USD et 884 000 étaient millionnaires fin 2019. On estime que le pays compte 2 730 UHNWI, avec un patrimoine moyen supérieur à 50 millions de dollars. Le PIB suisse devrait reculer de 6,3 % en 2020.

## LE ROYAUME-UNI RÉSISTE À LA TEMPÊTE

Le Royaume-Uni était déjà confronté à de multiples défis début 2020, le pays étant toujours profondément divisé sur la question du Brexit. Le gouvernement a de ce fait eu du mal à faire face aux conséquences médicales de l'épidémie, même si une gestion efficace de l'impact économique a permis de préserver les emplois et d'éviter les faillites, au moins temporairement. Mais les dépenses publiques ont explosé : parmi les grandes économies, le Royaume-Uni pourrait bien être la plus grande victime de la pandémie. La richesse du pays a connu une croissance rapide au cours des premières années du XXI<sup>e</sup> siècle, aidée par l'appréciation de la livre sterling par rapport au dollar américain. Mais le Royaume-Uni a plus souffert que la plupart des autres pays de la crise financière de 2008 et a mis plus de temps à s'en remettre. Le PIB britannique devrait reculer de 9,8 % en 2020.

*« Paris a retrouvé sa place en tant que plaque tournante, à égalité avec Londres. Elle verra en 2021 le retour des fortunes américaines issues de la tech. »*

TONY VAN HAGEN,  
AVOCAT INTERNATIONAL, SPÉCIALISTE  
DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE



## LA FRANCE GARDE SON ATTRACTIVITÉ

L'économie française devrait se contracter de 9 % en 2020 avant de croître de 6,3 % en 2021, selon les prévisions dévoilées par Amundi en novembre, tablant sur la mise à disposition à grande échelle d'un vaccin contre le coronavirus à partir du milieu de 2021. Les performances économiques devraient s'améliorer et continuer à dépasser leur potentiel, portées par la reprise coordonnée dans le reste de la zone euro et soutenues par les politiques et le plan de relance favorable aux investissements. Cette trajectoire devrait ramener le PIB de la France à son niveau d'avant la crise avant la fin du 2<sup>e</sup> trimestre. La progression du PIB de la France a surpris avec une hausse de 18,2 % au 3<sup>e</sup> trimestre, mais le deuxième confinement a lourdement pesé sur l'activité commerciale. La reprise ne devrait donc se constater qu'à partir du deuxième trimestre 2021, si les restrictions sont totalement levées. Les manifestations à répétition n'empêchent pas Paris de rester l'une des villes les plus attractives d'Europe grâce à trois atouts majeurs : les Jeux olympiques de 2024, les effets de rebond liés au Brexit et l'aménagement urbain du « Grand Paris », même si celui-ci a pris du retard.

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

Source : PWC Emerging Trends in Real Estate 2021

VILLES	EN MILLIARDS D'EUROS, immobilier résidentiel et tertiaire, du 4 <sup>e</sup> trimestre 2019 au 3 <sup>e</sup> trimestre 2020.
LONDRES	22
PARIS	13
BERLIN	11
MUNICH	8
FRANCFORT	7
DUBLIN	6
MILAN	4
HAMBURG	4
AMSTERDAM	4
MADRID	3

*Malgré les incertitudes liées au Brexit, Londres garde la confiance de nombreux investisseurs. Par effet de rebond, Paris bénéficie des mêmes incertitudes liées au Brexit. Berlin est pour sa part particulièrement recherchée par les investisseurs pour ses bureaux, car le potentiel de hausse des loyers y est important. Trois autres villes allemandes figurent dans le top 10, ce qui illustre la puissance économique de l'Allemagne et sa capacité à naviguer efficacement durant la pandémie.*

Sources : Capgemini World Wealth Report 2020 – PWC Emerging Trends in Real Estate – FMI Perspectives de l'économie mondiale – Crédit Suisse Global Wealth Report 2020

# ÉTATS-UNIS, UN GÉANT CHAHUTÉ



L'économie américaine a connu une croissance rapide en 2019. La richesse par adulte a augmenté de 11,3 % en un an, dépassant largement la croissance de 4,2 % par an des cinq années précédentes. Les actifs non financiers ont augmenté de 4,3 % et les actifs financiers de 12,5 %. Mais les États-Unis ont beaucoup souffert de la pandémie, se retrouvant à la fin du mois d'août 2020 au 10<sup>e</sup> rang mondial en nombre de décès par habitant (pour les pays de plus d'un million d'habitants). Les personnes âgées, les minorités et les groupes à faible revenu ont été les plus touchés. En mars, l'indice boursier S&P 500 a chuté de 34 % mais les actions technologiques ont ensuite connu un rebond progressif. Fin juin, le S&P 500 était déjà remonté à 4,6 % en dessous de son pic de février. Au cours du premier semestre, l'épargne personnelle a augmenté et l'endettement des ménages a diminué, en raison de la baisse de l'usage des cartes de crédit pendant le lock-down. L'endettement reste donc modéré, il ne représente que 12 % du patrimoine brut des ménages. Le principal moteur de la croissance économique aux États-Unis est la consommation des ménages, qui représente à elle seule environ 68 % du PIB. Mais lorsque la pandémie a commencé à se propager à un rythme sérieux vers la mi-mars, les consommateurs américains, même s'ils

n'ont pas été confrontés à un impact financier immédiat, ont commencé à réduire leurs dépenses, sauf pour l'épicerie par crainte de pénuries de biens importants. Avec le mois de janvier comme référence, les dépenses totales des États-Unis avaient ainsi diminué de 8 % à la fin du mois de juillet.

## UNE ACTION FÉDÉRALE EFFICACE

L'arrivée de l'épidémie a provoqué une baisse historique du PIB et de l'emploi au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 en raison d'un arrêt tout aussi historique, ordonné par le gouvernement, des commerces non essentiels. Le gouvernement fédéral est intervenu pour empêcher un déclin économique catastrophique en pourvoyant aux entreprises, aux employés et aux consommateurs des milliards de dollars de soutien et en prenant des mesures fiscales sans précédent. La loi CARES (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security) a permis de fournir plus de 2 000 milliards de dollars aux travailleurs, aux entreprises et aux gouvernements locaux. La loi prévoyait 600 dollars supplémentaires par semaine pour les bénéficiaires des allocations de chômage de l'État et accordait des prêts aux entreprises qui conservaient des employés sur leur liste de paie. La Réserve fédérale a alloué jusqu'à

2 300 milliards de dollars pour soutenir les marchés financiers et les gouvernements des États par le biais de prêts directs, d'achats de titres et de nombreuses autres actions. Puis les restrictions imposées aux entreprises ont été progressivement levées, État par État, tout au long de l'été. L'économie a immédiatement réagi, environ la moitié des 22 millions d'emplois perdus au printemps ont été restaurés en août 2020. Même s'il faudra probablement attendre 2022 pour que le PIB américain retrouve son pic de 2019. Après s'être effectivement bloqués en mars et avril 2020, les marchés financiers et immobiliers ont recommencé à fonctionner au début ou au milieu de l'été, mais à un rythme lent. Bien que l'économie ait montré des signes de reprise, il est à craindre qu'en raison de la propagation continue du virus, un deuxième plan de relance soit nécessaire. D'où l'importance de la transition entre les administrations Trump et Biden. Les inquiétudes viennent de ce que la dette publique américaine totale a dépassé le PIB annuel pour la première fois depuis la Seconde Guerre mondiale. Des conséquences imprévues telles qu'une inflation plus élevée et une croissance économique structurellement ralentie pourraient donc survenir.

## L'IMMOBILIER SE MET EN MOUVEMENT

Si l'immobilier a été largement touché par la pandémie, ce n'est pas toujours de manière négative. Les biens à usage public (bureaux, commerces, hôtels, salles de sport et de divertissement) ont été identifiés comme des lieux de propagation potentiels du virus et ont été fermés ou ont fait l'objet de restrictions d'utilisation dans certains États. Le fait que ces nouvelles réglementations aient varié d'un État à l'autre a rendu la réponse collective d'autant plus difficile. Mais en parallèle, les installations logistiques et les centres de données sont généralement restés florissants. Sur le plan résidentiel, la pandémie a engendré une tendance significative sur le marché des maisons individuelles, le « Great American Move ». Les gens (et les entreprises) se sont déplacés vers des lieux différents, des villes denses vers les banlieues, d'un appartement vers une maison et, pour certains, via un « retour à la maison » pour vivre en sécurité avec des membres de leur famille. Ce qui explique l'explosion du marché des maisons individuelles, en particulier dans les régions des États-Unis où les prix sont les plus accessibles. Certains observateurs affirment que les grands événements, comme une pandémie, ne créent pas de nouvelles tendances mais accélèrent celles qui existaient déjà. C'est

certainement le cas de celle de 2020. Le « déménagement » a en fait démarré avant la pandémie, stimulé par les changements géographiques, démographiques et des modes de consommation aux États-Unis. Certains marchés qui étaient parmi les plus performants au début 2020 (avant la pandémie) le resteront probablement lorsque le pays se remettra de la récession. A l'image des régions métropolitaines d'Austin, de Phoenix, de Salt Lake City et de Tampa, qui sont peu exposées aux industries les plus touchées par l'épidémie et sont situées dans des États (Texas, Arizona, Utah, Floride) dont les gouvernements sont favorables aux mesures de croissance. A cela sont venues s'ajouter de nouvelles villes en plein essor : Charlotte (Caroline du nord), Denver (Colorado), Dallas (Texas), Nashville (Tennessee), Portland (Oregon) et Seattle (Washington), qui attirent depuis le printemps 2020 un nombre accru de jeunes actifs diplômés. Ces marchés commencent déjà à se remettre des pertes d'emplois massives dues à l'épidémie.

## LES FEUX DE FORÊT, UN ENJEU MAJEUR

Selon le National Interagency Fire Center, la saison des feux de forêt 2020 dans l'Ouest américain a commencé tôt et a rapidement atteint des proportions historiques, avec des impacts dévastateurs pour les communautés touchées. Début

septembre, 100 grands feux de forêt brûlaient dans 12 États. Ces incendies sont remarquables par l'ampleur de leurs destructions et parce que nombre d'entre eux se sont produits dans ou à proximité de zones développées. En septembre, le Bobcat Fire a ainsi brûlé à moins de 25 miles de Los Angeles. L'Oregon a évacué plus d'un demi-million de personnes, soit environ 10 % de sa population, y compris des communautés situées juste à l'est de Portland et menacées par les incendies. En août et septembre, Portland, Seattle, San Francisco et Los Angeles ont connu la pire qualité d'air au monde en raison de la fumée des feux de forêt, qui a teinté le ciel en orange pendant plusieurs jours. Après les incendies de 2017 et 2018, les primes d'assurance des propriétaires de maison en Californie ont augmenté de 50 % dans les zones menacées et les assureurs ont éliminé au moins 340 000 polices dans les secteurs à haut risque. En 2019, la Californie a dû émettre une interdiction d'un an interdisant aux assureurs de supprimer les assurances habitation dans ce contexte. Atténuer les risques d'incendie tout en atteignant les objectifs globaux de durabilité et de qualité de vie, tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'augmentation du nombre de logements produits à des prix abordables, voilà qui représente LE défi immobilier de la décennie à venir dans de nombreux États américains.

Sources : Capgemini World Wealth Report 2020 – PWC Emerging Trends in Real Estate – FMI Perspectives de l'économie mondiale – Crédit Suisse Global Wealth Report 2020



## CANADA, UN PAYSAGE IMMOBILIER CONTRASTÉ

La hausse du chômage et l'incertitude économique, combinées à une immigration plus faible, devraient ralentir l'activité du logement dans tout le Canada, au moins pour l'année 2021. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) s'attend à ce que les mises en chantier, les ventes et les prix des logements baissent dans les grandes villes. Mais des villes dynamiques comme Toronto, Ottawa et Montréal se remettent plus vite qu'Edmonton et Calgary, qui souffraient déjà des conséquences de la faiblesse des prix du pétrole. Si le travail à distance devient une option permanente, certains propriétaires - en particulier ceux qui travaillent à domicile dans un espace restreint - pourraient chercher à l'extérieur des grandes villes des espaces plus grands et des espaces verts accessibles. Plusieurs grands promoteurs ont modifié leur stratégie de développement pour s'adapter à cette tendance en prévoyant des implantations de nouveaux chantiers dans des régions et des villes excentrées. De même, les maisons aménagées de manière très ouverte devront probablement être réimaginées, car les personnes travaillant à domicile ont besoin d'un espace de travail dédié.

Sources : PWC Emerging Trends in Real Estate 2021 / USA – CANADA

# RESTE DU MONDE

## LA LOCOMOTIVE ASIATIQUE

### LA CHINE GARDE SON CALME

L'année 2019 a été une année difficile pour la Chine, confrontée aux droits de douane imposés par les États-Unis et à un ralentissement de certains de ses principaux marchés d'exportation. Néanmoins, la richesse par adulte a augmenté de 12,8 % contre un taux de croissance moyen de 8,8 % au cours des cinq années précédentes.

Entre le début du XXI<sup>e</sup> siècle et la fin 2019, la richesse totale des ménages chinois a été multipliée par 21, passant de 3 700 milliards de dollars à 78 800 milliards de dollars. La crise financière mondiale a certes causé un léger recul, mais la croissance de la richesse a rapidement repris. Bien que le pays ait été le premier touché par l'épidémie de Covid-19, il a pris des mesures efficaces contre le virus et s'est bien remis sur le plan sanitaire. Malgré le fait que les impacts économiques négatifs n'aient pas pu être évités, la richesse par adulte a augmenté de 4,1% au cours du premier semestre 2020. On peut s'attendre à une croissance relativement forte pendant le reste de l'année 2020 et en 2021. La Chine occupe actuellement

la deuxième place en matière de richesse totale des ménages, derrière les États-Unis, mais devant le Japon. La proportion des avoirs des ménages sous forme financière est restée stable à environ 43 % de 2015 à 2019, mais a légèrement augmenté pour atteindre 44,4 % en juin 2020. Fin 2019, les actifs réels représentaient 44 349 dollars par adulte et les actifs financiers 34 008 dollars. La dette ne s'élevait en moyenne qu'à 7 395 dollars, soit 9,4 % des actifs bruts. Bien que d'importants écarts soient créés par le fort clivage entre les zones urbaines et rurales en Chine, l'inégalité globale des richesses était faible dans les premières années de la transition de la Chine vers une économie de marché. Cela était en partie dû à l'absence de fortunes héritées et à la répartition relativement égale des terres rurales et des logements privatisés. Mais l'inégalité des richesses a depuis lors augmenté assez rapidement. Fin 2019, la Chine comptait 5,8 millions de millionnaires et 21 100 résidents disposant d'une fortune supérieure à 50 millions de dollars - plus que tout autre pays à l'exception des États-Unis.

### L'INDE POURSUIT SA CROISSANCE

Au cours des deux dernières décennies, la richesse de l'Inde a connu une croissance impressionnante, malgré un recul en 2008 dû à la crise financière mondiale et à certaines fluctuations monétaires. La croissance annuelle de la richesse par adulte s'est élevée en moyenne à 9,7 % entre 2000 et 2019. La richesse par adulte s'élevait à 17 300 USD à la fin de 2019 après une année de croissance modérée et était de 17 420 USD à la fin de juin 2020, ce qui montre une (légère) croissance malgré la pandémie. La croissance de la richesse devrait être forte pendant le reste de l'année 2020 et en 2021. La richesse des ménages en Inde est dominée par la propriété immobilière et les autres actifs réels, bien que les actifs financiers aient augmenté au fil du temps, formant maintenant 22 % des actifs bruts. Après ajustement pour tenir compte de la sous-déclaration des enquêtes, la dette moyenne était de 1 080 USD à la fin de 2019, ce qui représente seulement 6 % des actifs bruts. Ainsi, bien que l'endettement soit un problème grave pour de nombreuses personnes pauvres



en Inde, la dette globale des ménages est relativement faible.

La pandémie a touché l'Inde avec un certain retard, comme dans une grande partie du monde en développement. Alors que les cas et les décès quotidiens ont atteint des sommets en mars et avril, dans de nombreux pays à revenu élevé, cela ne s'est produit qu'en juin et au-delà. Alors que la richesse moyenne n'a augmenté que de 1,7 % au cours du premier semestre de 2020, la hausse totale pour 2020 devrait être de 5 à 6 % et la croissance pour 2021 d'environ 9 %. L'inégalité des richesses reste assez élevée en Inde. La pauvreté est considérable, en témoigne le fait que 73 % de la population adulte possédait un patrimoine net inférieur à 10 000 USD à la fin de 2019.

À l'autre extrême, une petite fraction de la population (2,3 % des adultes) possédait plus de 100 000 USD. Le pays compte 907 000 adultes parmi les 1 % des plus riches détenteurs de richesses mondiales, ce qui représente une part de 1,8 % (alors que l'Inde représente environ 17 % de la population mondiale). Environ 4 600 adultes disposent d'un patrimoine net supérieur à 50 millions de dollars.



Sources : Capgemini World Wealth Report 2020 – PWC Emerging Trends in Real Estate – FMI Perspectives de l'économie mondiale – Crédit Suisse Global Wealth Report 2020

## LES 10 MARCHÉS RÉSIDENTIELS LES PLUS CHERS DU MONDE\*

(\* Hors micro-marchés comme Monaco  
Source : Statista.com

VILLES	MONTANT MOYEN DES TRANSACTIONS EN USD
HONG KONG	1 254 000
MUNICH	1 000 000
SINGAPOUR	915 600
SHANGHAI	905 830
SHENZHEN	783 860
BEIJING	763 500
VANCOUVER	754 620
LOS ANGELES	717 580
PARIS	650 550
NEW YORK	646 030



# PAROLES D'EXPERTS

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

*L'année 2020, marquée par la pandémie de Covid-19 et par ses conséquences sanitaires, sociales, économiques et financières, a rebattu les cartes de l'ensemble des activités humaines, tous domaines confondus. Dans ce contexte aussi troublé qu'inattendu, l'immobilier de prestige a prouvé la force de son statut de valeur refuge. Heidi Barnes (fondatrice de BARNES) et Thibault de Saint Vincent (président de BARNES) sont des experts de ce marché, dont ils livrent une analyse précise.*

*En 2020, la planète a subi une révolution qui a affecté tous les marchés.*

*Comment l'immobilier de prestige s'est-il comporté à travers la pandémie ?*

*A-t-il tenu ses promesses en matière de stabilité ?*

HEIDI BARNES : Dans un climat de crises à répétition, dont nul ne semble à court terme pouvoir prévoir l'issue, l'immobilier haut de gamme a renforcé en 2020 son statut de valeur refuge. Tandis que sa stabilité financière rassure, la résidence principale ou secondaire apparaît comme un havre où se retrouver en famille ou autour d'amis proches. Elle devient même, à l'heure du travail à distance et des nouvelles technologies, un abri ou exercer ses activités professionnelles dans le confort et la sérénité. Face à l'incertitude, un engouement nouveau se fait jour pour les destinations situées à l'écart des grandes métropoles. Dans tous les pays, la campagne, la montagne, les bords de mer ou les villes à taille humaine séduisent une clientèle exigeante. La proximité, l'authenticité, la possibilité de consommer local deviennent ainsi des atouts majeurs.

THIBAUT DE SAINT VINCENT : Nous constatons que la confiance reste pleine et entière dans l'immobilier de prestige, qui représente la valeur refuge par excellence. Le fait d'avoir utilisé l'immobilier pour se protéger physiquement, pour mettre sa famille et ses proches à l'abri, aura indubitablement modifié le rapport à la propriété. Nous ressentons que désormais les acheteurs qui nous contactent se placent dans une logique encore plus personnelle et plus intime avec la pierre. Les biens de qualité avec un jardin, une terrasse, une vue dégagée ou de beaux volumes acquièrent dans ce contexte un supplément d'âme qui vient consolider leur valeur patrimoniale.

*La maison BARNES est présente dans 15 pays et 60 destinations, ce qui vous donne un regard et une expertise internationale uniques sur ce segment. Y-a-t-il eu des différences de comportements et d'approche de la part de vos*

*clients – vendeurs et acheteurs – selon les pays ou selon les continents ?*

TSV : Qu'ils soient cadres supérieurs, héritiers, entrepreneurs ou héritiers-entrepreneurs, les comportements de nos clients diffèrent en fonction de leur nationalité, de leur âge et de leur niveau d'études. Chacune de ces catégories ou familles possède une approche spécifique de l'immobilier. Avec pour certaines le besoin de se constituer un patrimoine au sens classique du terme, quand d'autres optent pour les nouvelles offres et l'immobilier alternatif. Mais face à cette crise, tous éprouvent un vrai besoin de sécurité, d'authenticité et d'autonomie dans un monde qui leur semble de plus en plus instable.

HB : Au-delà de l'immobilier de prestige, les familles fortunées ont une vision globale concernant l'organisation de leur vie au quotidien. Elles souhaitent conjuguer passion et esprit d'entreprendre en investissant dans des propriétés de famille situées en bord de mer, à la campagne ou à la montagne ou des « propriétés passions » comme les hôtels, les chasses, les haras ou les vignobles. Les investissements dans de nombreux autres domaines tels que l'art, le yachting, la voile et les voitures de collection vont leur permettre de conjuguer art de vivre et esprit d'entreprendre.

*En matière de types de biens, la demande de votre clientèle a-t-elle évolué vers un immobilier de prestige en mode #stay safe ?*

HB : Nos habitudes, nos certitudes, notre rapport aux autres changent. La vie nous apparaît dans toute sa fragilité. Nous réalisons combien elle est précieuse et peut basculer à tout moment. L'épreuve qui a figé l'Humanité nous oblige à une certaine introspection. A l'heure où chacun cherche les moyens de bâtir un monde durable, responsable, respectueux de l'environnement et des autres, nos clients privilégient des lieux rassurants ou authentiques. Aux États-Unis, il s'agira des Hamptons ou des belles destinations de la Floride. En

France, de la Côte Basque ou du Bassin d'Arcachon. Au Portugal, de Comporta. Dans les Caraïbes, de l'île de Saint-Barthélemy, dont la sérénité rassure tous ses habitants.

*Cette volonté de vos clients de s'inscrire dans une démarche de proximité géographique est-elle compatible avec leur esprit d'entreprendre et avec leur soif d'innovation ?*

TSV : L'expérience soudaine et inédite du confinement a imposé de nouvelles pratiques professionnelles imposant le télétravail comme une évidence. Les nombreux entrepreneurs, chefs d'entreprise, cadres dirigeants et investisseurs qui ont réinventé leur rythme hebdomadaire envisagent désormais leurs résidences secondaires comme un prolongement immédiat de leur résidence principale. Voire inversent la priorité entre résidence en ville et dans un lieu de villégiature. Dans ces conditions, les bureaux de BARNES, notamment en Europe et aux États-Unis, ont noté un afflux de demandes pour des propriétés situées à distance raisonnable des grands centres urbains et disposant de suffisamment d'espace et de dépendances pour y installer un bureau temporaire ou permanent. La crise sanitaire les oblige à innover et accélérer la digitalisation de leurs entreprises pour qu'elles restent performantes.

HB : Les entrepreneurs, dont la réussite repose sur la concurrence et l'innovation, ont toujours fait preuve d'une extraordinaire capacité d'adaptation face aux défis. Les jeunes entrepreneurs, notamment les millenials nés entre 1980 et 2000, raisonnent de manière digitale. Ils sont entrepreneurs par nature, dans un environnement personnel et professionnel qui doit en permanence rester connecté, mobile et flexible. Leur perception de l'immobilier en découle. Ils ne veulent pas posséder de manière isolée, ils veulent partager et régulièrement changer. La durabilité est pour eux une question centrale, figurant de plus en plus parmi les valeurs au cœur de leurs préoccupations.



*« Il conviendra que les grandes capitales s'efforcent d'améliorer la qualité de vie de leurs habitants si elles souhaitent retrouver leur lustre d'antan. »*

HEIDI BARNES

*Les milliardaires, les UHNWI et les HNWI ont montré tout au long de l'année 2020 une forte mobilisation humanitaire et philanthropique face à la crise sanitaire. Vous côtoyez cette clientèle en permanence, estimez-vous qu'il s'agit d'un engagement durable ?*

TSV : Le niveau social des milliardaires leur permet de pratiquer tous types de passe-temps et hobbies, du plus simple au plus onéreux. La plupart considèrent cependant la philanthropie comme une responsabilité fondamentale, voire un devoir. Certains, dont la richesse peut dépasser le PIB de certains pays, décident eux-mêmes de la meilleure façon d'allouer chaque année plusieurs millions de dollars d'argent privé dans l'éducation, la santé, les arts et la culture. La loi fiscale aux États-Unis comme en France est telle que ces « généreux » donateurs bénéficient d'une réduction d'impôt pour ces dons. Dans le cas américain, le système fiscal permet que, lorsque des dirigeants actionnaires donnent leurs actions à leurs propres fondations familiales, ils

bénéficient en échange de réductions d'impôt très élevées.

HB : La philanthropie est aujourd'hui devenue un pouvoir. Dans une société où les biens publics ne seraient plus délivrés par l'État mais par une poignée de philanthropes, cela rendrait la très large majorité des citoyens dépendants de ces milliardaires et de leur bonne volonté. Donc oui, il s'agit d'un engagement durable car il profite à tous, ceux qui donnent comme ceux qui reçoivent.

*Vous avez fondé BARNES voilà environ vingt-cinq ans, soit à la fin du XX<sup>e</sup> siècle ! L'immobilier et ses métiers ont depuis changé, notamment sous l'impact de la révolution digitale. Les mesures de distanciation sociale et de confinement ont encore accéléré ce processus. Sommes-nous parvenus à son stade ultime ?*

HB : A l'horizon 2026, les principaux consommateurs de l'immobilier de prestige seront, en nombre, les millennials. Ce qui contraint les marques

de luxe à s'adapter pour maintenir un niveau constant de désirabilité sur tous les marchés. De leur côté, les acteurs de l'immobilier de prestige se doivent de proposer une offre et des services aptes à les satisfaire, notamment en ce qui concerne la communication, qui se doit d'être digitale, immédiate et complète. Courant 2020, nous avons adapté nos outils en permettant aux vendeurs de recourir à des avis de valeurs en ligne et aux acquéreurs d'accéder à des visites virtuelles leur permettant de découvrir de façon digitale l'intégralité de notre portefeuille de biens tant à la vente qu'à la location.

*Vous avez considérablement développé votre offre, qui ne se limite plus à l'immobilier résidentiel mais s'étend aux vignobles, à l'art et au yachting, pour ne citer que ces exemples...*

TSV : Effectivement nos clients ont besoin d'être accompagnés pour réaliser leurs projets immobiliers, et cela va bien au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire. Ils évoluent à l'international et BARNES peut les aider grâce ses nombreuses implantations et expertises locales. Nous avons ressenti très en amont ce besoin de service de luxe global, auquel nous avons répondu en créant des départements comme BARNES Vineyards Investment ou BARNES Yachts. Il est de plus en plus fréquent que nos clients nous demandent de leur fournir des services complémentaires à l'immobilier dans tout le domaine de l'art de vivre.

*Les valeurs sûres qu'étaient traditionnellement les grandes capitales comme Paris, Londres et New York ont été rétrogradées dans le BARNES City Index 2021. Est-ce-à dire qu'elles ne sont plus des références ?*

HB : Il est fort probable que ces villes, qui représentent toujours un poids économique majeur, resteront des références mais cela devra passer par une véritable politique de réformes en profondeur des infrastructures et du mode de vie des citoyens. Une plus grande place devra être accordée aux questions d'environnement et de sécurité. Plus



simplement, il conviendra que ces villes s'efforcent d'améliorer la qualité de vie de leurs habitants si elles souhaitent retrouver leur lustre d'antan.

*Le BARNES City Index 2021 reflète les bouleversements qui ont émaillé l'année 2020. Quelles sont selon vous les villes ou les zones géographiques qui vont émerger à partir de 2021 sur le marché mondial de l'immobilier de prestige ?*

TSV : Il est vrai que la crise a touché de plein fouet les grandes villes internationales avec pour certaines d'entre elles une décote soudaine et brutale. Depuis des décennies New York, Londres, Hong Kong, Los Angeles et Paris se disputaient les premières marches du podium. Pour la première fois, aucune de ces villes ne figurent en tête du BARNES City Index. En 2021, celui-ci met à l'honneur des villes reconnues pour leur qualité de vie ou règnent une grande sécurité et même souvent une certaine sérénité comme Zurich, Tokyo, Copenhague, Miami ou Stockholm. Les villes à taille humaine situés dans des régions de montagne ou de bord de mer vont certainement connaître un attrait croissant au cours des prochaines années.

*Les cryptomonnaies, qui semblent en passe de supplanter les monnaies officielles émises par les pays, vont-elles révolutionner l'immobilier ?*

TSV : Les cryptomonnaies comme le Bitcoin (BTC) reposent sur la blockchain, une technologie de stockage et de transmission d'informations transparente et sécurisée, partagée entre ses milliers d'utilisateurs, sans intermédiaire. Les cryptomonnaies suscitent toutefois un intérêt croissant en tant qu'outil d'investissement et de réserve de valeur. Elles permettent l'échange direct en peer-to-peer, en éliminant le recours à un tiers de confiance, en l'occurrence une banque, pour un transfert d'argent. Les implications de la blockchain pour l'immobilier sont donc gigantesques, car il est désormais possible de centraliser et partager les fichiers commerciaux avec plus d'efficacité, de suivre les titres de propriété et de sécuriser les transactions à un niveau jamais atteint.

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

*Quelles sont vos prévisions concernant l'évolution du marché de l'immobilier international de prestige ?*

TSV : Nous entrons en ce début d'année 2021 dans une période atypique, avec des déplacements internationaux et un commerce mondial très perturbés et un pétrole à son plus bas historique. Les taux sont encore très bas et les liquidités plus importantes que jamais après une période de création monétaire sans précédent.

Cette situation inédite durera-t-elle quelques mois ou quelques années ? Il est impossible de le prédire avec certitude. Mais force est de constater que les acheteurs qui disposent d'une importante trésorerie – et ils sont nombreux – comme ceux qui ont besoin d'emprunter ont tout intérêt à se décider rapidement. Car une fois la crise passée, nous ne verrons plus ces emprunts sur 15 ou 20 ans autour de 1 %.

HB : N'oublions pas que l'immobilier doit toujours être vu comme un investissement à moyen ou long terme, soit à 5 ou 10 ans minimum. Se positionner dans le courant de l'année 2021 apporte de réelles garanties d'un achat gagnant surtout si on respecte à la lettre les trois règles d'or. A savoir 1- l'emplacement, 2- l'emplacement, 3- l'emplacement...



*« Nos clients ont besoin d'être accompagnés pour réaliser leurs projets immobiliers, cela va bien au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire. »*

THIBAUT DE SAINT VINCENT

**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. Une tendance qui aura pris une nouvelle dimension en 2020, l'immobilier devenant un refuge physique au sens propre du terme et voyant s'imposer de nouveaux impératifs liés au contexte sanitaire. Toutefois, compte tenu des nombreuses possibilités de destination et de l'incertitude sur les évolutions politiques et économiques, décider du lieu de l'acquisition peut s'avérer une tâche délicate.*

Notre palmarès des villes les plus recherchées par la clientèle internationale a vocation à accompagner les HNWI dans leur décision d'achat d'un bien immobilier de prestige. Cet outil unique permet de comparer les meilleures opportunités d'investissement proposées à la clientèle fortunée selon ses souhaits. Les avantages et opportunités de chaque destination sont rassemblés pour obtenir une note et un classement permettant une comparaison claire des différentes destinations. Après une consolidation de plusieurs classements selon différents indicateurs, provenant du réseau BARNES et de ses partenaires, le palmarès général compte cinquante des principales villes internationales à même de séduire les HNWI. Ces indicateurs regroupent plusieurs critères clés comme l'expérience culturelle, 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 de 2019. 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 2021 :

Établi par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2020.

CLASSEMENT	VILLES	CLASSEMENT	VILLES
1	Zurich (30)*	26	Budapest (21)*
2	Copenhague (35)*	27	Hong Kong (5)*
3	Tokyo (=)*	28	Munich (15)*
4	Miami (27)*	29	San Francisco (8)*
5	Stockholm (22)*	30	Osaka (16)*
6	Londres (=)*	31	Shanghai (19)*
7	Paris (1)*	32	Dallas (20)*
8	Genève (26)*	33	Washington DC (23)*
9	Amsterdam (Nouvel entrant)	34	Boston (28)*
10	Sydney (13)*	35	Québec (33)*
11	New York (2)*	36	Vancouver (29)*
12	Vienne (18)*	37	Porto (40)*
13	Séoul (Nouvel entrant)	38	Milan (Nouvel entrant)
14	Los Angeles (4)*	39	Guangzhou (31)*
15	Toronto (7)*	40	Dublin (32)*
16	Madrid (10)*	41	Prague (36)*
17	Montréal (=)*	42	San Diego (25)*
18	Oslo (Nouvel entrant)	43	Beijing (38)*
19	Monaco (Nouvel entrant)	44	Melbourne (39)*
20	Rome (24)*	45	Bruxelles (=)*
21	Chicago (11)*	46	Varsovie (43)*
22	Hambourg (Nouvel entrant)	47	Shenzhen (44)*
23	Singapour (12)*	48	Ho Chi Minh Ville (47)*
24	Austin (34)*	49	Moscou (48)*
25	Lisbonne (9)*	50	Bordeaux (Nouvel entrant)

\* Classement 2020

# UN PALMARÈS TOTALEMENT BOULEVERSÉ

## LES VILLES QUI MONTENT...

*La crise sanitaire cumulée à une crise économique sans précédent a redistribué les cartes pour les grandes villes internationales prisées par les personnes fortunées. Des valeurs sûres qui semblaient éternelles ont été détrônées du haut du classement. Ainsi, sept villes qui étaient dans le TOP 10 du BARNES City index 2020 en ont été exclues cette année : New York, Los Angeles, Hong Kong, Toronto, San Francisco, Lisbonne et Madrid ne sont désormais plus favorites. Ce bouleversement s'explique par le caractère soudain et particulièrement violent de cette crise.*

*Dans le haut du classement apparaissent cinq villes qui ont su séduire et rassurer les investisseurs durant cette période incertaine : Zurich bondit de la 30<sup>e</sup> à la 1<sup>ère</sup> place, Copenhague - nouvel entrant dans le BARNES City Index 2020 - se propulse de la 35<sup>e</sup> à la 2<sup>e</sup> place, Miami apparaît comme l'un des grands gagnants de cette crise en se positionnant à la 4<sup>e</sup> place, Stockholm est récompensée par une 5<sup>e</sup> place pour sa bonne gestion de la crise sanitaire, Amsterdam fait une entrée remarquée dans le palmarès en prenant directement la 9<sup>e</sup> place, tandis que la montée de Genève à la 8<sup>e</sup> place du TOP 10 (qui compte donc deux villes suisses) symbolise la réaction efficace de la Confédération helvétique à cette crise mondiale.*

*Quatre villes traditionnellement en haut de classement résistent encore : Tokyo et Londres, qui conservent respectivement leur 3<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> place, Paris qui rétrograde de la 1<sup>ère</sup> à la 7<sup>e</sup> place et*

*Sydney (13<sup>e</sup> en 2020) qui gagne trois places pour se repositionner dans le TOP 10. De nouvelles villes ont la cote auprès des HNWI et des UHNWI : c'est le cas de Séoul, Oslo, Hambourg, Milan et Bordeaux, qui accèdent au palmarès et entrent respectivement aux 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 22<sup>e</sup>, 37<sup>e</sup> et 50<sup>e</sup> places.*

## QUALITÉ DE VIE : L'EUROPE DU NORD MONTRE LA VOIE

*Seule rescapée du TOP 5 de 2020, Tokyo (3<sup>e</sup>) fait figure de ville de l'ancien monde au milieu de quatre villes plébiscitées pour leur qualité de vie. Ainsi Zurich, Copenhague, Miami et Stockholm semblent offrir mieux que toutes autres ce qui est désormais le plus recherché par les familles fortunées dans les villes internationales, à savoir la qualité de vie, l'environnement et la sécurité.*

*Avec trois villes dans le TOP 10 (Copenhague, Stockholm et Amsterdam), l'Europe du nord confirme son statut de nouvelle locomotive en matière de qualité de vie en ville tandis que les États-Unis connaissent une remise en question sans précédent : ainsi Miami devient la ville des États-Unis la plus prisée par les Américains fortunés, qui se détournent en nombre de New York, Los Angeles et San Francisco, toutes trois exclues du TOP 10 en 2021. Le cas de New York, qui descend de la 2<sup>e</sup> à la 11<sup>e</sup> position du classement, est symbolique. Qui pourrait imaginer que la ville phare de la Côte est américaine, icône dans le domaine immobilier depuis des décennies, puisse ainsi tomber de son piédestal ?*

# LE TOP 5 MONDIAL

*Le Top 5 du palmarès 2020 peut paraître surprenant mais se montre finalement assez logique dans le contexte actuel. Avec notamment Zurich (Suisse) qui rassemble tous les suffrages par son engagement environnemental, la qualité de ses universités, sa volonté de promouvoir les nouvelles technologies, son environnement naturel et la beauté de son patrimoine historique. Un cas de figure assez similaire avec Copenhague (Danemark) et Stockholm (Suède), qui se propulsent en haut de la pyramide car elles rassemblent ce que les HNWI et UNHWI recherchent le plus en ce moment : une ville sûre à échelle humaine, entre terre et mer, entre tradition et modernité.*

*Toujours dans le Top 5 contre vents et marées, Tokyo (Japon) conserve sa 3<sup>e</sup> place pour sa stabilité et sa solidité, qui en font la valeur sûre par excellence du continent asiatique. Reste maintenant à étudier comment la capitale gèrera durant l'été 2021 les premiers Jeux olympiques post Covid-19. Dynamique et entreprenante, Miami (USA) monte pour sa part de la 27<sup>e</sup> à la 4<sup>e</sup> place. Paradis des start-ups et porte d'entrée maritime vers les Amériques, la capitale économique de la Floride a confirmé en 2020 ses ambitions internationales.*

01

---

*Zurich*

---

02

---

*Copenhagen*

---

03

---

*Tokyo*

---

04

---

*Miami*

---

05

---

*Stockholm*

---

# ZURICH

*Centre bancaire et financier d'envergure mondiale, Zurich, qui compte 30 % d'étrangers, est une ville cosmopolite et animée, régulièrement classée comme l'une des destinations les plus prestigieuses pour l'expatriation. Si elle abrite le siège de l'UBS et du Crédit Suisse, Zurich héberge aussi des centaines de PME et de start-up de la santé, des biotechnologies, de la high-tech, des technologies de l'information et des technologies vertes. La vieille ville de Zurich, parfaitement préservée, est divisée en deux par une rivière, la Limmat, considérée comme la rivière urbaine la plus propre d'Europe et dont les quais et les pontons deviennent un point de rendez-vous dès les premiers rayons de soleil !*

*Au bord du lac qui porte son nom, cette ville célèbre pour ses galeries d'art et ses musées de classe mondiale, qui fut le berceau du dadaïsme, s'apprécie autant pour ses ruelles médiévales que pour ses restaurants étoilés, ses bars branchés et ses boutiques de luxe. Avec d'excellentes écoles, une qualité de vie de chaque instant et une sécurité reconnue, Zurich figure depuis des années dans le Top 5 des classements des villes mondiales les plus désirables, dont le World Happiness Report ou le Quality of Living City Ranking de Mercer.*

*Les clients et personnes sondés par BARNES la placent en tête du BARNES City Index 2020, justifiant le prix très élevé de son immobilier résidentiel.*





# ZURICH, UNE VALEUR SÛRE SOUS LE SIGNE DE L'EXCELLENCE



## Zurich

Zurich est la ville la plus peuplée de Suisse, avec 434 000 habitants. Véritable « métropole événementielle » au bord de l'eau, ayant les Alpes enneigées pour toile de fond, elle possède plus de 50 musées et des centaines de galeries et peut miser sur sa vie nocturne, la plus bigarrée et animée de Suisse, sur ses bains publics et sur son site grandiose, avec le lac et la rivière entrant au cœur de la ville...

Dans cette métropole réputée comme place économique et scientifique d'envergure mondiale, les études et la recherche bénéficient d'infrastructures de premier ordre, comme à l'Université ou à l'École Polytechnique Fédérale de Zurich (construite en 1855, l'EPF peut se prévaloir de ses liens avec 21 lauréats du prix Nobel, dont Einstein !).

La mondialement célèbre Bahnhofstrasse a contribué à la réputation de Zurich comme eldorado du shopping et réunit aujourd'hui les enseignes les plus prestigieuses, que ce soit dans le domaine de la mode, des montres ou des bijoux.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La ville est divisée en 12 « Kreis » (arrondissements). Côté immobilier de prestige, les maisons médiévales et les ruelles étroites de la vieille ville (Altstadt, Kreis 1) le disputent aux programmes neufs ultra-modernes érigés sur la rive ouest du lac. Les quartiers les plus recherchés par la clientèle internationale sont Niederdorf,

dans la vieille ville, sur la rive orientale de la Limmat, Lindenhof, l'autre partie de la vieille ville, à l'ouest de la rivière, Seefeld, sur la rive orientale du lac et Langstrasse (« longue rue ») qui relie les Kreis 4 et 5. Les quartiers Enge & Wollishofen (Kreis 2), sur la rive ouest du lac, sont quant à eux réputés pour leurs espaces verts et leur atmosphère familiale et décontractée en bord de lac, avec de célèbres « piscines » lacustres comme le Seebad Enge. Le Kreis 6, qui abrite l'Université de Zurich et l'EPF, compte de magnifiques villas Art nouveau et de nombreux espaces verts qui en font un quartier résidentiel très recherché. A flanc de colline, le Kreis 7 offre pour sa part une vue panoramique sur le lac et une qualité de vie indiscutable, qui justifient des prix immobiliers parmi les plus élevés de la ville.

L'une des particularités du marché de prestige zurichois vient de ce que de nombreux habitants, à la recherche d'une qualité de vie optimale au plus près de la nature et des montagnes environnantes, choisissent de s'installer sur la « Goldcoast » (« Goldküste ») nom donné à la rive nord-est du lac, qui bénéficie du soleil le soir. Entre vignobles et villages pittoresques, la Goldküste est réputée pour son faible taux d'imposition et les prix élevés de son immobilier. Parfaitement reliés à Zurich par la route ou le train, Küsnacht, Zollikon, Erlenbach, Herrliberg, Meilen, Uetikon am See, Männedorf et Stäfa proposent ainsi des prix parfois encore plus élevés que ceux de celle-ci.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

En matière d'architecture, Zurich est un acteur de classe mondiale. L'EPF fut la première université du monde à accueillir une Faculté d'architecture, dont sont issus des stars comme Max Frisch ou Santiago Calatrava. Outre la vieille ville dont la méticuleuse préservation des bâtiments médiévaux recèle autant d'appartements anciens faisant figure de véritables pépites immobilières, les programmes neufs situés dans les Kreis excentrés

ou dans les villages de la Goldcoast sont régulièrement présentés dans les magazines d'architecture et de décoration internationaux. On peut parler de « style zurichois », mélange de luminosité, de sobriété et de confort chaleureux. Avec des exigences environnementales omniprésentes, notamment sur le plan énergétique.

### LES ATTENTES

Les nombreux expatriés arrivant à Zurich savent que sa qualité de vie et sa sécurité sont synonymes d'un coût de la vie élevé. Leur niveau d'exigence est donc lui aussi élevé, que ce soit en termes de santé, d'éducation, de vie culturelle et sportive ou d'animations. Sur le plan immobilier, l'offre étant très resserrée, s'acheter un bien (appartement ou maison) permet de vivre une expérience hors du commun dans une ville alliant business et art de vivre au quotidien.

### LA CLIENTÈLE

Elle se compose de jeunes diplômés, d'entrepreneurs et de familles d'expatriés à fort pouvoir d'achat venant du monde entier. Si la langue officielle est l'allemand, l'anglais et le français sont couramment pratiqués, ce qui facilite l'intégration des nouveaux arrivants.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Zurich a connu depuis 10 ans une véritable ruée sur son immobilier, qui a engendré une hausse généralisée des prix tant dans le neuf que dans l'ancien. En cette fin 2020, la demande ne faiblit pas, la ville apparaissant comme l'une des mieux armées au monde pour se faire une place dans la future économie post Covid-19. S'il est encore trop tôt pour dresser un bilan définitif des variations de prix en cette année atypique, certains indicateurs montrent que l'immobilier zurichois aurait augmenté de 10 % voire plus en 2020 ! La demande étant toujours aussi forte, le marché résidentiel a de beaux jours devant lui, notamment dans le haut de gamme.

## PRIX FIN 2020

	<i>Prix au m<sup>2</sup></i>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Niederdorf</i>	<i>20 000 CHF</i>	<i>+6 %</i>	<i>28 000 CHF</i>	<i>+6 %</i>
<i>Lindenhof</i>	<i>20 000 CHF</i>	<i>+6 %</i>	<i>25 000 CHF</i>	<i>+9 %</i>
<i>Langstrasse</i>	<i>18 000 CHF</i>	<i>+8 %</i>	<i>25 000 CHF</i>	<i>+10 %</i>
<i>Seefeld</i>	<i>17 000 CHF</i>	<i>+5 %</i>	<i>23 000 CHF</i>	<i>+9 %</i>
<i>Enge</i>	<i>16 500 CHF</i>	<i>+5 %</i>	<i>23 000 CHF</i>	<i>+6 %</i>

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

<i>Niederdorf</i>	<i>50 m<sup>2</sup></i>
<i>Lindenhof</i>	<i>50 m<sup>2</sup></i>
<i>Langstrasse</i>	<i>55 m<sup>2</sup></i>
<i>Seefeld</i>	<i>56 m<sup>2</sup></i>
<i>Enge</i>	<i>60 m<sup>2</sup></i>

*« Outre sa légendaire qualité de vie et sa sécurité, Zurich allie le charme de sa vieille ville et le dynamisme de ses institutions financières et scientifiques. Un numéro 1 logique pour le BARNES City Index ».*

JÉRÔME FÉLICITÉ,  
PRÉSIDENT DE BARNES SUISSE

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# COPENHAGUE

*Le Danemark est considéré par la clientèle aisée comme l'un des pays les plus sûrs du monde. Sa capitale n'est pas en reste ! Copenhague est une ville chaleureuse et décontractée, dans laquelle le vélo est roi. Il est mondialement connu que vivre et travailler ici est plus agréable que dans bien des métropoles de taille comparable. Une réputation justifiée : avec ses canaux, ses maisons anciennes aux façades colorées, ses vélos omniprésents, sa vie culturelle intense et son légendaire rythme de vie apaisé, Copenhague attire autant les étudiants que les jeunes actifs et les entrepreneurs. Cette ville de 560 000 habitants se savoure en effet en version hygge, un concept mélangeant le bien-être, la joie, la convivialité et l'optimisme.*

*Considérée par l'OCDE comme l'une des grandes villes phares en matière de développement durable, Copenhague poursuit un objectif ambitieux, être la première capitale mondiale carbone neutre en 2025. Ce dynamisme vert entraîne l'attractivité de son marché immobilier, qui se caractérise par une demande très supérieure à l'offre, y compris dans le prestige. Les prix ont été remarquablement solides en 2020, terminant l'année à des niveaux légèrement supérieurs à ceux d'avant la pandémie. Autant d'atouts qui font monter Copenhague de la 35<sup>e</sup> à la 2<sup>e</sup> place du BARNES City Index.*



# COPENHAGUE, LES ATOUTS D'UNE VILLE VERTE ET VISIONNAIRE



## Copenhague

Avec une superficie de seulement 88 km<sup>2</sup> (contre 188 et 454 km<sup>2</sup> pour ses voisines Stockholm et Oslo), Copenhague est considérée comme une petite ville, de 600 000 habitants. Avec tous les avantages que cela implique au quotidien en termes de qualité de vie, notamment la facilité de déplacement à vélo, à pied ou par les transports en commun. En revanche, il s'avère très difficile d'y trouver un logement à vendre ou à louer, quel que soit le niveau de prix.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Avec leurs maisons colorées, le centre (Indre By) et Christianshavn sont les quartiers les plus animés de Copenhague. Indre By en est sans conteste le cœur historique, géographique et politique. D'une surface de seulement 4,65 km<sup>2</sup>, il propose une offre assez restreinte, donc chère.

Au sud-est d'Indre By, Christianshavn est l'un des quartiers les plus agréables de Copenhague, notamment dans sa partie sud, très résidentielle. Il y flotte un petit air d'Amsterdam grâce aux nombreux canaux qui l'entourent et le traversent. Le Nyhavn (« nouveau port », en danois) est l'un des sites les plus pittoresques de la capitale danoise, c'est lui qui accueille les jardins de Tivoli, célèbre parc d'attractions fondé en 1842. Christianshavn est aussi réputé pour héberger la ville libre de Christiania, communauté d'artiste fondée en 1971

et s'étendant encore aujourd'hui sur 34 hectares. L'ouverture d'esprit est indissociable de l'âme de cette capitale pas comme les autres, qui entend être « la ville la plus inclusive d'Europe », d'ailleurs labellisée cité interculturelle » par le Conseil de l'Europe.

Plus au nord, le vaste quartier d'Østerbro, moins touristique, est le plus recherché par la clientèle familiale huppée. Il permet de profiter des 56 hectares de Fælledparken, le plus grand parc de Copenhague, et des boutiques de luxe ou de design ainsi que des restaurants d'Østerbrogade, l'une des artères les plus branchées du pays. Proche du centre que les transports en commun desservent particulièrement bien, Nørrebro s'adresse à une clientèle cosmopolite et plus jeune, notamment pour sa vie nocturne animée. A l'ouest de Copenhague, Vesterbro, ancien quartier pauvre et mal famé aujourd'hui en pleine réhabilitation, est l'un des premiers choix pour les expatriés, ce qui explique des prix de l'immobilier toujours élevés malgré un relatif éloignement du centre.

Limitrophe de Nørrebro, le quartier de Frederiksberg, résidentiel et verdoyant, constitue en fait une commune indépendante, enclavée dans Copenhague. Elle est réputée pour ses parcs, dont le Frederiksberg Have, un jardin public de 32 hectares.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

L'architecture de Copenhague se caractérise par une grande variété de styles, remontant en partie au XVII<sup>e</sup> siècle mais ayant reçu de remarquables aménagements durant la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle. De nombreuses anciennes usines et bâtiments industriels ont ainsi été reconvertis en lofts et en logements de luxe. Les maisons individuelles, rares à la vente, sont particulièrement demandées par la clientèle familiale internationale. Les maisons de maître avec jardin, souvent situées à proximité des nombreux parcs de la ville et valant plusieurs millions

d'euros, constituent le graal des expatriés et des grandes familles danoises. Dans le centre historique, les appartements sont le plus souvent de petite taille, dans des immeubles anciens de 6 ou 7 étages au charme indéniable, même s'ils sont dépourvus d'ascenseurs et que leurs couloirs et leurs escaliers prennent parfois des allures de labyrinthes !

### LES ATTENTES

Copenhague est l'une des villes les plus chères d'Europe, et plus globalement le niveau de vie dans tout le Danemark est très élevé. Il n'est donc pas étonnant que la majorité des Danois y louent leur logement plutôt que de l'acheter, même si les listes d'attente peuvent atteindre plusieurs années ! Acheter à Copenhague repose donc sur une recherche d'une certaine qualité de vie, dans une capitale ouvertement tournée vers l'avenir en matière de développement durable. Un positionnement qui lui assure un rendement locatif pouvant dépasser 5 %.

### LA CLIENTÈLE

La capitale danoise attire chaque année de nouveaux expatriés issus de secteurs comme la tech, la finance et la recherche universitaire.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Alors que les Bourses mondiales rechutaient en septembre 2020, l'indice OMX 20 de la Bourse de Copenhague poursuivait son ascension pour atteindre des records (source *Les Echos*).

De nombreux investisseurs parient en effet sur une accélération de la transition énergétique comme moteur de l'économie post Covid-19. Le Danemark et Copenhague sont ouvertement l'un des leaders de ce mouvement, à commencer par l'éolien, dont le pays a fait une priorité depuis des décennies. Le vieillissement de la population danoise contribue par ailleurs de manière significative à l'ouverture du marché du travail aux talents internationaux.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Indre By / Christianshavn</i>	10 500 €	+3,5 %	12 000 €	+4 %
<i>Østerbro</i>	10 000 €	+3,5 %	11 500 €	+4 %
<i>Norebro</i>	7 900 €	+3,5 %	10 000 €	+4 %
<i>Vesterbro</i>	7 500 €	+3,5 %	10 000 €	+4 %
<i>Frederiksberg</i>	7 000 €	+3,5 %	10 000 €	+4 %

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

<i>Indre By / Christianshavn</i>	90 m <sup>2</sup>
<i>Østerbro</i>	95 m <sup>2</sup>
<i>Norebro</i>	110 m <sup>2</sup>
<i>Vesterbro</i>	125 m <sup>2</sup>
<i>Frederiksberg</i>	140 m <sup>2</sup>

« Copenhague est probablement l'une des capitales mondiales les plus prometteuses sur le plan immobilier pour les décennies à venir ».

JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT,  
DEPUTY CEO DE BARNES

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOKYO

*Le marché immobilier de Tokyo aurait été très fortement haussier en 2020 si les Jeux olympiques d'été avaient eu lieu, mais la pandémie de Covid-19 a bouleversé ce scénario. Le report à 2021 des JO, lié à un contexte d'état d'urgence sanitaire, a évidemment eu des impacts sur les prix du neuf et de l'ancien. Mais le marché résidentiel, qui a bénéficié de toutes les attentions lors de la préparation de cet événement majeur, profitera à long terme des nouvelles infrastructures spécialement réalisées. Tokyo a vu ses prix augmenter en 2020, 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, LA STABILITÉ D'UNE RÉFÉRENCE ASIATIQUE



## Tokyo

Tokyo est la troisième ville au monde pour son nombre de résidents UHNWI (ils sont 7 800 à y vivre, soit 10 % de plus en un an), derrière New York et Hong Kong. La capitale japonaise compte par ailleurs parmi les 15 villes du monde comptant le plus de milliardaires en dollars 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. 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 13 ans la ville qui compte le plus de restaurants étoilés au monde (226, dont 11 triplement étoilés).

### 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.

### 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 sa vitalité.

### LA CLIENTÈLE

Dans le secteur du haut de gamme, l'immense majorité des acheteurs sont des Japonais fortunés. La valeur moyenne des actions du Nikkei est passée de 8 455 yens fin 2011 à 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 2019 la plus forte croissance en 10 ans de son nombre de UHNWI (+11 %) grâce à la bonne performance du Nikkei et à l'essor relatif du yen, 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.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'effet JO joue 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. Les promoteurs se battent littéralement pour trouver des terrains, construisent mais ne vendent pas de manière agressive. Ce qui signifie qu'ils ont beaucoup de stocks et ne comptent pas baisser le prix des copropriétés qu'ils ont construites à des coûts élevés. Résultat, les ventes d'appartements neufs diminuent lentement et les acheteurs se tournent vers le marché de l'ancien. Pour la première fois depuis des années, le marché de l'ancien compte ainsi plus d'offre que le neuf à Tokyo en cet automne 2020.

Le remplacement du Premier ministre Shinzo Abe, qui a annoncé en août 2020 sa démission pour raisons de santé, par l'un de ses proches, Yoshihide Suga, ne devrait pas entraîner de bouleversements de la politique économique de relance enclenchée par Tokyo après la chute de son PIB en 2019. Ce qui, conjugué à l'assouplissement de la politique monétaire du gouvernement et à des taux d'intérêt toujours bas, ne peut que soutenir le marché immobilier de la capitale nipponne.

(Source Japan Times)

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Aoyama</i>	17 250 \$	+4,6 %	34 800 \$	+4,6 %
<i>Akasaka</i>	18 500 \$	+4,6 %	29 000 \$	+4,6 %
<i>Azabu</i>	21 000 \$	+4,6 %	32 500 \$	+4,6 %
<i>Roppongi</i>	21 000 \$	+4,6 %	37 000 \$	+4,6 %

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

<i>Aoyama</i>	50 m <sup>2</sup>
<i>Akasaka / Azabu</i>	42 m <sup>2</sup>
<i>Roppongi</i>	32 m <sup>2</sup>

« Les aménagements dont Tokyo a bénéficié ces dernières années vont soutenir son attractivité immobilière auprès des UHNWI et des investisseurs internationaux ».

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# MIAMI

*Entre une économie florissante, une qualité de vie reconnue, des avantages fiscaux hors normes et un marché de prestige encore raisonnable côté prix, Miami est l'une des destinations internationales les plus favorables à l'investissement immobilier en cet automne 2020.*

*Hyper active et ambitieuse, Miami est surnommée Magic City du fait de son climat et de son ouverture stratégique vers les Amériques. Outre la beauté de ses plages de sable blanc, elle tire de cet emplacement géographique stratégique un brassage culturel unique au monde.*

*Si elle a connu un été difficile face à l'épidémie de Covid-19, Miami a fait la preuve de son dynamisme dans un contexte de gestion de crise reposant sur la confiance des autorités envers une population responsable. Que ce soit dans les premiers mois de la crise ou au cours du dernier trimestre 2020, Miami (ses commerces, ses musées, ses théâtres et cinémas, ses hôtels et restaurants, ses bars et boîtes de nuit...) est toujours resté ouvert. Sa qualité de vie a attiré en nombre des habitants venus des grandes villes américaines et notamment de New York. Le marché de l'emploi étant soutenu et les charges salariales moins élevées que dans les autres Etats américains, la Floride attire chaque année des milliers de nouveaux talents et d'entrepreneurs venant de tous les USA, voire du monde entier. Ce qui lui vaut de passer de la 27<sup>e</sup> à la 4<sup>e</sup> place du BARNES City Index.*



# MIAMI, PORTE D'ENTRÉE VERS LES AMÉRIQUES



## 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 une courte période d'arrêt de trois mois due à la pandémie, l'activité économique de la ville est en croissance continue (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies...). A cela s'ajoute une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains, notamment grâce à Art Basel. 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 8<sup>e</sup> ville la plus peuplée des USA, la 2<sup>e</sup> concernant la croissance économique, la 1<sup>ère</sup> pour les startups, la 4<sup>e</sup> zone scolaire du pays en matière d'offre et elle n'abrite pas moins de 1 000 multinationales. Avec une moyenne d'âge de 38,2 ans, 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, 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 dynamique, comme Brickell et Edgewater. Le grand Miami propose une offre immobilière diversifiée, avec, en schématisant, des villas en bord de baie et dans les terres et des appartements en bord de mer. Les communautés privées et gardées comme Venetian Islands, Sunset Island ou encore Bay Pointe restent des valeurs sûres et battent tous les records de vente en 2020, tout comme le quartier de Coconut Grove et l'île de Key Biscayne.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Le prime real estate se montre encore abordable dans le Grand Miami, avec de belles perspectives d'évolution. Pour 2 millions de dollars, il sera possible d'acheter une belle villa ou un grand appartement de prestige avec vue, ce qui est difficilement concevable à New York ou à Los Angeles. Suite à la pandémie, les maisons représentent 65 % des transactions. En effet on note un attrait tout particulier pour les biens contenant une piscine et de l'espace ou tout au moins une vue.

L'offre de prestige est pléthorique à Miami, les biens les plus recherchés étant les villas pied dans l'eau avec ponton sur des îles privées sécurisées et pour les condos les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie ou l'océan. Un signe ne trompe pas : courant 2020, des stars comme Jennifer Lopez, Pharell Williams, David Beckham, Lionel Messi ou Timbaland y ont acheté des villas et des appartements valant plusieurs millions, voire plusieurs dizaines de millions de dollars.

### LES ATTENTES

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

être le grand gagnant des villes affectées positivement par la décentralisation de l'emploi.

### LA CLIENTÈLE

Elle est à l'image de Miami, c'est-à-dire cosmopolite. Ici viennent des acheteurs du monde entier avec des aspirations diverses : investissement, diversification patrimoniale, résidence secondaire, implantation durable... Miami a été classée en 2020 comme la première ville des États-Unis pour l'entrepreneuriat. En particulier dans le secteur tech : plus de 4,5 milliards de dollars ont ainsi été levés ces trois dernières années à Miami & Fort Lauderdale. Miami a ainsi gagné en 2020 le label French Tech.

Les new-yorkais, sont de loin les acheteurs les plus actifs depuis ces derniers mois, en décidant de s'installer à Miami de façon permanente ou en investissant dans des résidences secondaires. Les HNWI 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 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 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. Rien ne semble freiner le retour sur le premier plan américain de Miami, surtout depuis qu'elle a acquis son statut de grande ville artistique internationale. L'immobilier est en expansion continue en Floride depuis 8 ans, avec une demande locative très élevée. Sur 10 habitants, 7 sont locataires. Cela permet d'avoir une rentabilité locative confortable, notamment sur les biens de prestige.

(Source lafrenchtech.com)

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Miami Beach</i>	8 000 \$	+3 %	25 000 \$	+3 %
<i>Miami Mainland</i>	7 200 \$	+3 %	12 100 \$	+4,8 %
<i>Brickell</i>	6 000 \$	Stable	10 000 \$	Stable
<i>Coconut Grove</i>	7 000 \$	+4 %	14 000 \$	+4 %
<i>Key Biscayne</i>	9 000 \$	Stable	16 000 \$	Stable

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

<i>Miami Beach</i>	125 m <sup>2</sup>
<i>Miami Mainland</i>	138 m <sup>2</sup>
<i>Brickell</i>	166 m <sup>2</sup>
<i>Coconut Grove</i>	142 m <sup>2</sup>
<i>Key Biscayne</i>	110 m <sup>2</sup>

« Ville cosmopolite, dynamique et en perpétuelle mutation,  
Miami est sans conteste une des villes les plus attractives des Amériques ».

ALIX BOUCARD,  
DIRECTRICE ASSOCIÉE DE BARNES MIAMI

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# STOCKHOLM

*Bâtie sur 14 îles reliées par 57 ponts, la plus grande ville de Scandinavie est un enchantement perpétuel.*

*Chaque coin de rue est digne d'un post Instagram !*

*Au bord de la Baltique, la capitale suédoise est une pionnière du développement durable, ce qui ne l'empêche pas de miser depuis des décennies sur les nouvelles technologies. Après la Silicon Valley, Stockholm est d'ailleurs le plus gros incubateur mondial d'entreprises d'un milliard de dollars. Skype, Klarna ou Spotify sont quelques exemples de licornes fondées à Stockholm.*

*La ville du plus grand réseau de fibre optique du monde équipe 100 % des entreprises et 90 % des foyers.*

*Et elle abrite 22 multinationales mondiales, un chiffre qui la place au troisième rang en Europe derrière Londres et Paris. Sa stabilité institutionnelle, le haut niveau de qualification de ses habitants et sa qualité de vie expliquent que Stockholm ait vu les prix de son marché immobilier augmenter de manière significative en 2020 malgré la pandémie, ce qui explique qu'elle monte de la 22<sup>e</sup> à la 5<sup>e</sup> place du BARNES City Index.*





# STOCKHOLM, UN JOYAU HISTORIQUE TOURNÉ VERS L'AVENIR



## Stockholm

Il paraît difficile de lister les atouts de Stockholm côté art de vivre. Dans la capitale suédoise, tout le monde parle anglais avant l'âge de 10 ans, ce qui la rend par nature cosmopolite et simple d'appréhension pour les expatriés. Combien d'autres métropoles peuvent se targuer de reposer sur 14 îles et de compter 30 % d'espaces verts et 30 % de voies navigables ? Et même si Stockholm se déguste à pied, son métro est réputé être la plus longue exposition d'art au monde. A tel point que le Stockholm Public Transport en propose des visites guidées gratuites en anglais (il suffit d'avoir un ticket en cours de validité !).

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Souvent comparé à l'Upper East Side de New York, Östermalm est sans conteste le quartier le plus coté de la capitale suédoise. Avec ses boutiques de luxe, ses magasins de design et de mode, ses avenues rappelant le style haussmannien et le Paris du Second Empire, ses musées, ses galeries et ses restaurants, il incarne le quartier résidentiel huppé par excellence. La Couronne est propriétaire d'une grande partie d'Östermalm, ce qui explique la présence de nombreux bâtiments publics officiels.

Autre quartier recherché, Kungsholmen, sur l'île du même nom. C'est ici que se trouve l'imposant hôtel de ville de Stockholm, où se déroule chaque année

en décembre (en temps normal) le banquet qui suit la remise des Prix Nobel. Chic et décontractée, Kungsholmen est avant tout une île résidentielle, réputée pour l'animation de ses restaurants, bars et cafés au bord de l'eau. A quelques pas ou quelques tours de roue, Vasastan regroupe pour sa part les principales galeries d'art et les meilleurs restaurants internationaux. C'est l'un des quartiers préférés des expatriés et des visiteurs à la recherche d'un endroit animé. L'île de Södermalm, enfin, représente un excellent choix pour ceux qui aiment la culture alternative, les petits cafés, les échoppes d'artisanat local et les boutiques branchées. Cet ancien quartier ouvrier, plébiscité par les hipsters et les bobos, se montre chaleureux et vivant.

Par rapport à d'autres capitales européennes, Stockholm propose une offre immobilière de grande qualité dans tous ces quartiers aux personnalités bien différentes mais situés à quelques minutes les uns des autres.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

L'architecture de Stockholm remonte au XIII<sup>e</sup> siècle, peut-être même plus tôt. L'urbanisme s'y montre hétéroclite, avec des joyaux baroques inspirés du style Renaissance français, italien et allemand, des immeubles marqués par le romantisme du début du XX<sup>e</sup> siècle ainsi que des bâtiments typiques du modernisme des années 1960 et 1970. Les influences étrangères sont une constante dans l'aménagement urbain de la capitale suédoise mais les bâtiments historiques sont en grande partie conservés, la ville ayant échappé aux bombardements durant la 2<sup>e</sup> Guerre mondiale. Stockholm formant un marché très resserré, l'offre immobilière de prestige s'y montre rare. En revanche, les biens proposés, essentiellement des appartements anciens, possèdent tous les atouts propres à satisfaire la clientèle internationale recherchant les classiques de l'architecture scandinave : grandes fenêtres laissant largement entrer la lumière, belles hauteurs sous plafond, cheminées et poêles

en faïence, parquets de bois, éléments Art nouveau etc.

### LES ATTENTES

La clientèle internationale qui s'installe à Stockholm estime à juste titre rejoindre une scène technologique en plein essor, une véritable plaque tournante de la création d'entreprises et de startups. Un esprit entrepreneurial high-tech qui se double d'une réelle qualité de vie, avec des semaines de travail n'excédant pas 40 heures, un minimum de cinq semaines de vacances par an, 480 jours de congé parental payé, l'air pur et la nature à portée de vélo ! Revers de la médaille, trouver un appartement à louer dans le centre de Stockholm s'avère difficile : il faut compter plusieurs années sur liste d'attente, voire plus de 10 ans pour les quartiers très recherchés. L'achat reste donc la meilleure option, mais les prix sont élevés, comme le coût de la vie en Suède.

### LA CLIENTÈLE

Elle se compose à part égale d'expatriés (des nouvelles technologies, de la finance et de l'assurance) et d'investisseurs attirés par la sécurité et la stabilité du marché suédois et par la forte demande locative à Stockholm.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après un ralentissement en mars et avril 2020, les entreprises internationales manifestent un intérêt renouvelé pour la région de Stockholm depuis la crise du Covid-19. Dans des domaines aussi divers que les big data, la logistique, l'hôtellerie, le commerce de détail et l'industrie automobile. Résultat, l'indice des prix de l'immobilier du Grand Stockholm a augmenté de 5 % en glissement annuel au premier trimestre 2020 (3,9 % corrigé de l'inflation). En glissement trimestriel, les prix de l'immobilier ont augmenté de 2,9 % au premier trimestre 2020 (3,8 % corrigé de l'inflation). Si la construction fonctionne au ralenti en 2020, l'intérêt des investisseurs pour le secteur résidentiel reste élevé en raison de la stabilité des rendements.

(Source Statistics Sweden)

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Östermalm</i>	11 000 €	+5 %	20 000 €	+5 %
<i>Kungsholmen</i>	10 000 €	+5 %	14 500 €	+5 %
<i>Vasastan</i>	9 000 €	+5 %	12 000 €	+5 %
<i>Södermalm</i>	8 500 €	+5 %	10 000 €	+5 %

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

<i>Östermalm</i>	90 m <sup>2</sup>
<i>Kungsholmen</i>	95 m <sup>2</sup>
<i>Vasastan</i>	110 m <sup>2</sup>
<i>Södermalm</i>	117 m <sup>2</sup>

« *Stockholm rassemble les grands classiques de l'architecture scandinave, à commencer par de hautes fenêtres laissant largement entrer la lumière pour créer une atmosphère unique, empreinte de sérénité.* ».

HEIDI BARNES,  
FONDATRICE DE BARNES

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP



# TOP 5

## DES DESTINATIONS DE BORD DE MER





01 **CÔTE BASQUE, FRANCE**

*(Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Hossegor)*

02 **LES HAMPTONS, USA**

03 **CÔTE D'AZUR, FRANCE**

*(Saint-Tropez, Sainte-Maxime, Cannes, Saint-Jean-Cap-Ferrat)*

04 **FORTE DEI MARMI, ITALIE**

05 **SAINT-BARTH,  
ANTILLES FRANÇAISES**

# TOP 5 BORD DE MER

## 1. 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 qui accueillit le G7 en août 2019. 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 salé 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

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

Saint-Jean-de-Luz : le centre historique et ses rues piétonnes, le quartier Sainte-Barbe, plus résidentiel, Chantaco, pour son club de golf.

Hossegor : le quartier du golf et le vaste quartier entre lac et océan, pour leurs grandes maisons familiales. Et Super Hossegor, pour ses vues sur l'océan.

### 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

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'Ile-de-France en profitant des vols réguliers qui placent l'aéroport de Biarritz à 1 heure de Paris. L'année 2020 a amené des acquéreurs plus jeunes qu'auparavant (35-40 ans contre 55-60 ans en moyenne).

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'attrait pour le Pays Basque ne faiblit pas, il s'amplifie ! Les circonstances particulières de l'année 2020 n'ont fait que renforcer sa cote et les prix de son immobilier. Avec de plus en plus de recherches portant sur des résidences principales, sur un marché autrefois dominé par les résidences secondaires. On peut donc s'attendre à une hausse continue des prix en 2021.

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

Un appartement en front de mer de 75 m<sup>2</sup> situé à Biarritz Miramar.

## PRIX FIN 2020

Prix au m<sup>2</sup>

	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Biarritz	10 000 €	+10 %	17 000 €	+15 %
Saint-Jean-de-Luz	12 000 €	+10 %	18 000 €	+15 %
Hossegor	9 000 €	+10 %	20 000 €	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 2. 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 et l'Atlantique, cette ancienne terre de pêcheurs à la splendeur sauvage préservée est devenue depuis les années 70 le repère 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

Southampton, la capitale des Hamptons, est à 2 heures de voiture et 45 minutes de Manhattan en hélicoptère. De nombreuses célébrités (Beyoncé, Robert de Niro, Alec Baldwin, Calvin Klein, Julian Moore, Robert Downey Jr entre autres) y possède de grandes villas. East Hampton, la deuxième ville de la région, est très prisé 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 élégance, la proximité de Big Apple, de 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'hôtel et que les locations ne se pratiquent guère (en temps normal), 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.

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

Un terrain de 1 500 m<sup>2</sup> à Montauk.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>East Hampton</i>	18 000 \$	+25 %	60 000 \$	+30 %
<i>Southampton</i>	19 000 \$	+25 %	70 000 \$	+30 %

Source : BARNES – Forbes – CNBC

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 3. CÔTE D'AZUR, SAINT-TROPEZ & SAINTE-MAXIME, FRANCE

---

*Saint-Tropez (Var) 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.*

*Sur l'autre rive du golfe de Saint-Tropez, au pied du massif des Maures, Sainte-Maxime (Var) bénéficie d'une situation exceptionnelle, qui en fait l'un des cœurs battants du littoral méditerranéen. 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.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Saint-Tropez : la Place des Lices et le Vieux Port sont plébiscités, tout le centre village est recherché pour pouvoir se déplacer à pied. Sur la presqu'île, le domaine privé sécurisé des Parcs de Saint-Tropez est considéré comme le graal.

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/Guerrevieille, 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 de grandes piscines, des salons spacieux aux vues panoramiques. Idéalement à l'abri des regards pour profiter d'une réelle intimité. Depuis le début 2020, 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. En 2020, la demande s'est concentrée sur les villas contemporaines ou récentes plus de 2 000 m<sup>2</sup> de terrain et pas de travaux à prévoir.

### LES ATTENTES

Image d'excellence oblige, à l'achat comme à la location, la clientèle est intraitable sur la palette et la qualité des services proposés. 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 reviendront très certainement sur la presqu'île dès que les conditions sanitaires le permettront. La clientèle française est généralement composée de familles fortunées qui viennent à Saint-Tropez depuis 2 ou 3 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. Il devient ainsi difficile de dénicher une villa classique de 250 m<sup>2</sup> en front de mer à moins de 7 millions d'euros. L'année 2020 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.

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 cru de 15 % en 2020.

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

Un appartement de 80 à 100 m<sup>2</sup> dans les quartiers en vue de Saint-Tropez ou une maison de 4 chambres et 120 m<sup>2</sup> à Sainte-Maxime.

## PRIX FIN 2020

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 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 3. 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 (10 minutes), Cannes (Alpes-Maritimes) 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 (Alpes-Maritimes), 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.*



### 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. La commune voisine de Beaulieu-sur-Mer profite de l'aura de Saint-Jean-Cap-Ferrat et propose elle aussi un marché immobilier de prestige parmi les plus prisés de la Côte d'Azur.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Cannes : Les acquéreurs français et internationaux sont toujours à l'affût des grands appartements et villas à la vente à Cannes. Avec leurs vues panoramiques, leurs terrasses et leurs jardins, les maisons anciennes, les penthouses et les (rares) villas contemporaines pied dans l'eau sont les biens les plus recherchés ; viennent ensuite les pied-à-terre dans le centre-ville et sur la Croisette. En 2020, la demande a majoritairement porté sur des biens aux belles finitions et ne demandant pas de travaux.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : les villas Belle Époque ont fait la renommée du cap et 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 l'année 2020 a 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 accessibles pour les touristes. Investir ici est un gage de sécurité à long terme, le cap Ferrat étant par nature unique au monde.

### LA CLIENTÈLE

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 2020 son statut de valeur sûre internationale.

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.

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

Un appartement de 80 m<sup>2</sup> dans le centre de Cannes.

## PRIX FIN 2020

	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 €	+10 %	50 000 €* 50 000 €	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

(\* Certaines ventes hors marché dépassent tous les plafonds. La villa Les Cèdres fut achetée durant l'été 2019 par le milliardaire ukrainien Rinat Akhmetov pour 200 millions d'euros, soit près de 120 000 €/m<sup>2</sup> (source Les Echos)

# TOP 5 BORD DE MER

## 4. FORTE DEI MARMI, ITALIE

---

*Cette élégante station balnéaire sur la mer Tyrrhénienne est située dans la province de Lucques, (Toscane). Au XVIII<sup>e</sup> siècle, elle était très fréquentée par l'aristocratie italienne et encore aujourd'hui, Forte dei Marmi est l'une des destinations de luxe les plus prisées d'Europe. Grâce à ses nombreuses plages privées, ses restaurants gastronomiques, ses galeries d'art et ses clubs privés comme la Capannina Franceschi, qui fut la discothèque la plus en vogue du pays dans les années 60 et 70, Forte dei Marmi est fréquentée chaque été par des hommes d'affaires italiens et internationaux, des célébrités du sport et du show business.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tout est affaire de goût, entre le centre de Forte dei Marmi, à proximité de ses plages et de leur animation, dans la vieille ville de Camaiore, légèrement reculée à l'intérieur des terres, ou à Marina di Massa et Marina di Carrara, le long de la côte vers le nord. Ces villes et villages recèlent autant de pépites architecturales qui ont fait la réputation de cette partie de la côte toscane.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Il s'agit des propriétés du XIX<sup>e</sup> siècle ou de la Belle époque, nombreuses et généralement situées au centre d'un parc, même en ville. En revanche, elles demandent souvent d'important travaux de remise à niveau pour s'adapter aux usages et aux goûts actuels. Les villas contemporaines ont elles aussi leurs adeptes.

### LES ATTENTES

Acheter (ou louer) à Forte dei Marmi, c'est se plonger dans ce que la dolce vita propose de plus élégant et exclusif sur la côte toscane. Les nombreux villages pittoresques des environs forment des buts d'excursions gourmandes très prisées. Le port de La Spezia, qui sert de point de départ pour les croisières dans les célèbres Cinque Terre, site mondialement connu, n'est qu'à 40 minutes au nord de Forte dei Marmi.

### LA CLIENTÈLE

Elle est essentiellement italienne, notamment des grandes familles venant de Gênes et de Florence. Mais Forte dei Marmi retrouve depuis quelques années sa splendeur des années 60 et 70, ce qui lui attire une nouvelle clientèle branchée internationale.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Grâce au tourisme, Forte dei Marmi est la troisième commune la plus riche de Toscane. Avec sa magnifique forêt de pins, ses cabanes de couleur alignées le long de la plage et en toile de fond les montagnes ligures plongeant dans la mer, Forte dei Marmi dispose de tous les atouts pour revenir sur le devant de la scène, à commencer par des prix immobiliers relativement sages vu la qualité de l'offre. Même si ses plus belles propriétés s'affichent régulièrement à plus de 10 millions d'euros.

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

Un appartement de 100 m<sup>2</sup> dans le centre de Forte dei Marmi.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Forte dei Marmi</i>	8 000 €	Stable	15 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 BORD DE MER

## 5. ST BARTH, ANTILLES FRANÇAISES

---

*Saint-Barthélemy concentre en 24 km<sup>2</sup> l'excellence française et la douceur de vivre caribéenne. Avec sa météo clémente toute l'année, ses plages de rêve, ses collines dominant la mer et son eau transparente, St Barth est réputée dans le monde entier pour l'excellence de son offre hôtelière et gastronomique. Sa gestion stricte de l'épidémie de Covid-19 lui a permis de ne pas voir sa cote d'amour écornée, notamment auprès de la clientèle américaine.*





### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

A noter également, un accroissement des demandes en locations de longue durée (supérieure à 3 mois) depuis le printemps 2020.

### LES ATTENTES

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

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

### LA CLIENTÈLE

En temps normal, la clientèle de Saint-Barth est par nature haut de gamme, très internationale et principalement nord-américaine. En cette année 2020 chahutée, la clientèle française a pu venir en petit nombre, à condition d'être propriétaire sur l'île. Mais les Américains se sont montrés très présents, notamment parce que l'accès à d'autres îles des Caraïbes leur était interdit.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix de St Barth n'ont jamais baissé depuis 40 ans, tant la demande est forte et l'offre restreinte par nature, sur ce territoire exigu et protégé. Résultats, les prix se sont montrés stables en 2020 pour les villas. Ils ont même augmenté de 10 à 15 % pour les terrains constructibles.

La collectivité de St Barth a consenti un important effort financier pour mettre en place des dispositifs de lutte contre l'épidémie de Covid-19, notamment vis-à-vis de la clientèle arrivant en bateau. Les yachts peuvent donc s'y amarrer une fois les formalités sanitaires accomplies. La haute saison (qui commence fin novembre avec Thanksgiving) a donc pu débuter à peu près normalement, les restaurants et les commerces restant ouverts. En revanche, l'année 2020 aura vu l'arrivée d'une nouvelle tendance, avec une forte demande pour les chefs privés intervenant à domicile chez leurs clients.

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

Un appartement d'une chambre de 50 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2020

Prix au m<sup>2</sup>

	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
St Barth	18 000 €	Stable	28 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP



01



02

# TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE



03



01 **ALPES SUISSES**

*(Verbier, Saint-Moritz, Zermatt)*

02 **WHISTLER BLACKCOMB, CANADA**

03 **ALPES FRANÇAISES**

*(Megève, Courchevel, Méribel, Chamonix)*

04 **NISEKO, JAPON**

05 **JACKSON HOLE, USA**

# TOP 5 MONTAGNE

## 1. VERBIER, ALPES SUISSES

---

*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. Sonalou pour la vue extraordinaire qu'offrent ses grands chalets.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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 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.

Verbier a profité de l'été 2020 pour se refaire une beauté, notamment avec la rénovation d'un refuge de montagne ainsi que l'ouverture de différents établissements tels qu'un nouveau boutique-hôtel 4\* sur la Place Centrale, une épicerie fine italienne (adjacente aux bureaux de BARNES Verbier !), un pub flambant neuf ou deux restaurants dont un gastronomique. Le mythique sommet du Mont-Fort accueille désormais quant à lui la tyrolienne la plus haute d'Europe.

Au-delà de ces nouveautés, Verbier conserve ses atouts qui lui ont valu d'être élue meilleure station de ski suisse deux années 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.

Résultat, son marché immobilier, qui atteint des sommets en temps normal, s'est maintenu côté prix en 2020 malgré un contexte difficile.

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

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

## PRIX FIN 2020

	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>	<i>24 000 CHF</i>	<i>30 000 CHF</i>	<i>Stable</i>	<i>25 000 CHF</i>	<i>32 000 CHF</i>	<i>Stable</i>
<i>Sonalou</i>	<i>24 000 CHF</i>	<i>30 000 CHF</i>	<i>Stable</i>	<i>25 000 CHF</i>	<i>35 000 CHF</i>	<i>Stable</i>

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 1. ZERMATT & SAINT-MORITZ, ALPES SUISSES

---

*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 essentiellement suisse, mais également allemande et britannique. Elle vient aussi bien en été qu'en hiver.

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 UN MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Zermatt : Un appartement de 2 pièces en face de la gare de Täsch-Zermatt.

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

## PRIX FIN 2020

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

Source : BARNES

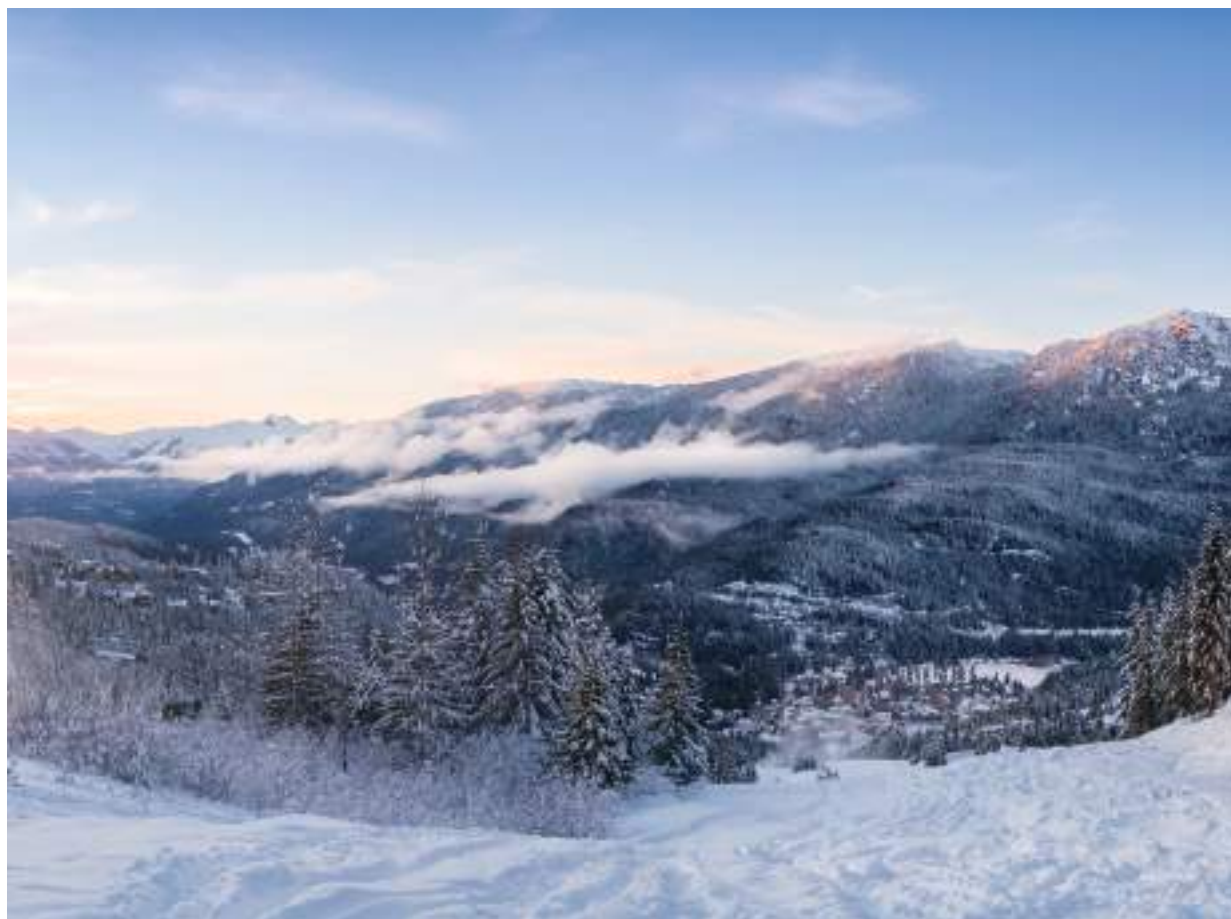
Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 2. WHISTLER BLACKCOMB, CANADA

---

*A 120 kilomètres au Nord de Vancouver, la station de ski de Whistler Blackcomb (Colombie-Britannique), qui accueille plusieurs épreuves des JO de 2010, est l'une des plus réputées au monde. Avec un enneigement assurant entre 9 et 10 mètres cumulés chaque hiver, elle propose les deux plus grands dénivelés d'Amérique du Nord (1 530 mètres sur Whistler Mountain et 1 609 mètres sur Blackcomb Mountain) dans le plus grand domaine skiable du continent. Celui-ci se compose de deux parties : Whistler Mountain et Blackcomb Mountain, chacune sur sa propre montagne. Une télécabine relie les deux domaines en seulement 11 minutes. En bas de pistes se niche le très réputé Whistler Village.*





### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Dès l'arrivée à Whistler Village, au pied des montagnes de Whistler et de Blackcomb, il est évident qu'il s'agit d'un site unique en son genre. Avec son choix infini de boutiques, de cafés et de bars, de restaurants et sa légendaire vie nocturne, le village piétonnier est une destination en soi. Mais l'offre immobilière s'étend largement dans la vallée, le fait de devoir prendre sa voiture n'étant pas un obstacle pour la clientèle nord-américaine.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Il s'agit autant des appartements dans des résidences récentes (condos) que des chalets proches du village ou isolés, au calme au bord d'un golf ou d'un lac.

### LES ATTENTES

La station apparaît régulièrement en tête des best of du monde entier pour son ski et son snowboard incomparables, ainsi que pour ses hôtels, restaurants et terrains de golf. Le British Telegraph a ainsi classé Whistler Blackcomb comme la meilleure station de ski au monde pour 2020. On y vient autant pour du sport durant la journée que de l'après-ski et de la vie nocturne animée.

### LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout canadienne et américaine, mais la station a mis en place depuis 2015 une politique de développement international vers l'Asie (Chine et Japon) et l'Europe pour faire venir les skieurs passionnés avec comme objectif de les convaincre de s'ancrer dans cette station dont la saison de ski dure de novembre à mai.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Comme tous les marchés, Whistler a connu une baisse significative de l'activité au deuxième trimestre (avril-juin 2020). Mais le segment du luxe (propriétés de plus de 3 millions de CAD) est resté actif, avec une demande très supérieure à l'offre.

Avec son taux d'enneigement garanti, Whistler Blackcomb est une valeur sûre du continent américain. Sa beauté naturelle, le haut niveau de services, les prix relativement modérés par rapport aux grandes stations internationales comparables, l'accès rapide à Vancouver, la stabilité et la sécurité continueront d'attirer les acheteurs à la recherche d'une alternative aux grandes zones urbaines aussi bien pour une résidence principale que secondaire. En 2021, la demande devrait encore croître, ce qui ne peut que maintenir les prix à leur niveau actuel, voire les augmenter.

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

Un appartement de 100 m<sup>2</sup> dans Whistler Village.

## PRIX FIN 2020

	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>Whistler Blackcomb</i>	8 000 CAD	20 000 CAD	+15 %	8 000 CAD	20 000 CAD	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. MEGÈVE, ALPES FRANÇAISES

---

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



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ils le sont tous !

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

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les immenses chalets (900 à 1 000 m<sup>2</sup>) semblent depuis quelques années moins prisés par les acheteurs, qui se tournent vers des 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. 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 (Lyonnais et Parisiens en tête), suisses et belges. Les Genevois plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route du Léman.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les bouleversements de l'année 2020 ont amené à Megève une nouvelle clientèle en été. Essentiellement des Français, qui étaient empêchés de voyager et 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.

## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN 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 mégevens étant bien supérieurs.

# PRIX FIN 2020

	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	12 000 €	15 000 €	Stable	14 000 €	17 000 €	Stable
Le Jaïllet	10 000 €	12 000 €	Stable	10 000 €	12 500 €	Stable
Rochebrune	10 000 €	14 000 €	Stable	10 000 €	13 000 €	Stable
Mont-d'Arbois	11 000 €	16 000 €	Stable	12 000 €	18 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. COURCHEVEL, ALPES FRANÇAISES

---

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

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

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

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets neufs entre 700 et 1 000 m<sup>2</sup> ou les chalets anciens à rénover pour atteindre ces superficies. Avec un objectif pour les acheteurs, allier l'authenticité des chalets de bois avec des équipements et un mobilier moderne, voire high-tech.

### LES ATTENTES

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

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

### LA CLIENTÈLE

La clientèle vient habituellement du monde entier, avec une prédominance des acheteurs français, russes, américains, anglais, belges et brésiliens. Les clients asiatiques ou originaires du Golfe persique sont eux aussi présents, mais pour la location uniquement. L'année 2020 devrait évidemment rebattre les cartes sur ce plan, mais la renommée de Courchevel est telle sur le plan international qu'elle devrait vite rebondir.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La rareté et la qualité des biens, les rendements obtenus en location, couplés à des réserves foncières à leur plus bas et à un domaine skiable de haute montagne, donnent à penser que les prix vont encore progresser une fois les conditions de voyage redevenues normales.

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

Un appartement de 50 à 70 m<sup>2</sup> à Courchevel 1850.

## PRIX FIN 2020

	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 1850	12 000 €	25 000 €	Stable	15 000 €	30 000 €	Stable
Jardin Alpin	17 000 €	35 000 €	Stable	20 000 €	40 000 €	Stable
Chenus	15 000 €	25 000 €	Stable	20 000 €	40 000 €	Stable
Nogentil	17 000 €	30 000 €	Stable	20 000 €	40 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. MÉRIBEL, ALPES FRANÇAISES

---

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Méribel Village, pour son esprit village de montagne préservé.

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

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

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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

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

### LA CLIENTÈLE

La clientèle est avant tout française, vivant en France ou expatriée en Europe, et belge.

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

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Méribel connaît depuis une dizaine d'années une impressionnante montée en gamme. Tout en gardant son caractère familial, elle accueille désormais des hôtels de luxe développés par de grands groupes de référence. 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 UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 200 m<sup>2</sup> à rénover aux Allues.

## PRIX FIN 2020

	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 €	Stable	12 000 €	17 000 €	Stable
Méribel Centre	10 000 €	15 000 €	Stable	14 000 €	17 000 €	Stable
Le Morel	12 000 €	19 000 €	+5 %	15 000 €	19 000 €	Stable
Le Rond-Point des pistes	19 000 €	30 000 €	+15 %	25 000 €	30 000 €	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. CHAMONIX, ALPES FRANÇAISES

---

*Fière de sa renommée mondiale en matière de ski et d'alpinisme, Chamonix a la particularité de vivre toute l'année. Face au Mont-Blanc, cette petite ville de montagne conserve jalousement sa culture et ses traditions. 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 et rayonne largement dans la vallée qui porte son nom. Les secteurs les plus désirés sont Les Bois, Les Moussoux, les Nants, les Tines, les Pècles ou les Praz, ainsi que le village d'Argentière un peu plus au nord dans la vallée.

En 2020, la demande semble s'être polarisée, les clients cherchant soit la proximité du centre-ville de Chamonix soit les quartiers très calmes en haut de la vallée.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets neufs ou anciens mais rénovés, bien situés avec exposition au sud et 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, sa vie culturelle et gastronomique ainsi que sur son golf signé Robert Trent-Jones, ouvert de mai à mi-novembre. 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 3 millions d'euros.

### LA CLIENTÈLE

Historiquement, les Britanniques ont toujours composé la moitié des acheteurs de la vallée, l'alpinisme étant un sport culte outre-Manche. Mais les Américains sont de plus en plus nombreux à se passionner pour Chamonix et son atmosphère unique au monde.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La demande a sensiblement évolué en 2020, 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 confinement, les acheteurs souhaitent disposer d'un deuxième salon pour leurs enfants.

BARNES Chamonix a reçu de nombreuses demandes pour des grands chalets au-dessus de 3 millions d'euros, chose rare auparavant.

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

Un appartement traditionnel de 112 m<sup>2</sup> dans le centre de Chamonix.

## PRIX FIN 2020

	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>Chamonix</i>	9 000 €	15 000 €	+5 %	12 000 €	17 500 €	+5 %
<i>Les Praz</i>	8 000 €	14 000 €	+5 %	8 000 €	12 000 €	+5 %
<i>Argentière</i>	8 000 €	13 000 €	+5 %	7 000 €	10 000 €	+5 %
<i>Les Houches</i>	7 000 €	12 000 €	+5 %	5 000 €	8 000 €	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 4. NISEKO, JAPON

---

*Située 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. Situé 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 et de chalets 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 comparée à ses homologues d'Europe, avec 69 pistes, 28 remontées mécaniques et télécabines et 47 km 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 OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La demande d'appartements en copropriété s'est nettement amenue en 2020 au profit des maisons individuelles et des chalets. En parallèle, plusieurs chaînes d'hôtel comme Park Hyatt, Ritz-Carlton et Aman Resorts ont commencé à développer leurs résidences, ce qui va créer une nouvelle offre. Tout semble sourire pour Niseko sur le plan immobilier, d'autant que l'offre est encore suffisamment restreinte pour soutenir le marché à des prix élevés. La grande inconnue étant la date de reprise du transport aérien à son rythme normal, les résidents de Hong Kong et de Thaïlande étant la clientèle phare de ce marché au luxe sans cesse plus affirmé.

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

Un appartement neuf de 80 m<sup>2</sup> dans une résidence proche des pistes.

## PRIX FIN 2020

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	TENDANCE
Niseko	10 000 \$	18 500 \$	Stable	16 000 \$	32 000 \$	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# TOP 5 MONTAGNE

## 5. JACKSON HOLE, USA

---

*Autrefois communauté de trappeurs de castors, Jackson Hole (Wyoming) est devenu l'une des destinations favorites des amateurs de ski depuis l'ouverture du Jackson Hole Mountain Resort dans les années 60. Jackson Hole s'est depuis imposée comme étant plus qu'une simple station hivernale : la vallée tout entière, nichée au cœur du spectaculaire tableau esquissé par les montagnes Teton, est devenu l'une des destinations de luxe les plus prestigieuses des États-Unis et propose toute l'année un savoureux mélange de luxe et d'aventure.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Teton Village, au pied du Jackson Hole resort, est réputé pour sa proximité avec les pistes de ski et pour son club de golf, le Shooting star, qui forme un resort à part entière. La ville accueille par ailleurs de nombreux événements tels que le Grand Teton Music Festival en été.

Granite Ridge est particulièrement recherché pour sa résidence signée Four Seasons, moderne et spacieuse.

La ville de Jackson dispose d'un accès facile au Snow King Mountain Resort. Son centre-ville historique abrite les meilleurs restaurants, galeries d'art et salles de spectacle.

Wilson propose pour sa part des résidences haut de gamme isolées avec vue sur la chaîne Teton.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les skieurs les plus assidus optent pour des propriétés jouissant d'un accès direct aux pistes et de terrasses en bois chauffées ayant vue sur celles-ci. Les acheteurs à la recherche de grandes superficies se tournent vers les ranchs rénovés qui allient style américain rustique traditionnel et mode de vie luxueux avec leurs fenêtres allant du sol au plafond pour offrir une vue imprenable sur les montagnes.

Le Wyoming est un état particulièrement élément au niveau fiscal : absence d'impôts sur les revenus des particuliers ou des sociétés, aucun impôt successoral, l'un des taux d'imposition foncière et de taxe sur les ventes les plus bas du pays. De telles politiques tendent à attirer des acheteurs fortunés des quatre coins du pays ainsi que des personnes du monde entier souhaitant y acquérir une résidence secondaire.

### LES ATTENTES

La proximité avec les montagnes et une vue sur le paysage naturel, sa faune et sa flore sont les impératifs pour les acheteurs à Jackson Hole. Un accès aux clubs privés exclusifs comme le Shooting Star sera un must, notamment au cours des mois d'été.

Seuls 3 % du territoire du comté de Teton sont privés, les 97 % restants appartenant au gouvernement fédéral. Ce qui explique que les terrains soient très recherchés et assure une augmentation régulière de la valeur de l'immobilier. Dans le secteur du prestige, les acquéreurs cherchent idéalement des terrains nus constructibles pour y construire la propriété de leurs rêves.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'été 2020 a été intéressant pour le marché immobilier de Jackson Hole, avec de nombreux nouveaux arrivants quittant les grandes villes pour vivre au grand air. Il y a donc plus d'acheteurs que de vendeurs, ce qui tire durablement les prix vers le haut.

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

Un appartement de 110 m<sup>2</sup> dans le centre de Jackson.

## PRIX FIN 2020

	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>Jackson Hole</i>	8 000 \$	11 000 \$	+10 %	18 000 \$	30 000 \$	+12 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 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 **PARIS**
- 02 **GENÈVE**
- 03 **LONDRES**
- 04 **NEW YORK**
- 05 **QUÉBEC**
- 06 **MADRID**
- 07 **BARCELONE**
- 08 **LISBONNE**
- 09 **MOSCOU**
- 10 **BUDAPEST**
- 11 **BRUXELLES**
- 12 **MONACO**
- 13 **LYON**
- 14 **AIX / MARSEILLE**
- 15 **BORDEAUX**
- 16 **DEAUVILLE**
- 17 **CORSE**
- 18 **BASSIN D'ARCACHON**
- 19 **WESTCHESTER**
- 20 **MARBELLA**



01



02



04





- 01. *Paris*
- 02. *Genève*
- 03. *Londres*
- 04. *New York*
- 05. *Québec*
- 06. *Madrid*



# 1. PARIS, FRANCE

---

*Malgré les turbulences rencontrées en 2020 par toutes les capitales mondiales, Paris a maintenu le cap sur le plan immobilier, avec des prix et des volumes de transaction qui se sont globalement maintenus.*

*Son offre immobilière de grande qualité dans la quasi-totalité de ses arrondissements fait de Paris un cas à part sur la carte des grandes métropoles internationales. En effet, même ses quartiers les moins chers proposent des immeubles en pierre de taille typiquement parisiens, issus des travaux menés par le baron Haussmann au XIX<sup>e</sup> siècle. L'année 2020 a montré la solidité de son marché, marqué par une demande toujours supérieure à l'offre.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Alors que pendant des générations l'immobilier de prestige s'est concentré sur les VIII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> arrondissements pour la rive droite de la Seine et les VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> pour la rive gauche, son centre de gravité s'est rééquilibré vers les arrondissements plus animés du centre et de l'est (I<sup>er</sup>, II<sup>e</sup>, III<sup>e</sup>, IV<sup>e</sup>, IX<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup>, et XVIII<sup>e</sup>). Le Marais est aujourd'hui l'arrondissement le plus recherché par les jeunes acheteurs souhaitant habiter un Paris à la fois authentique et branché. Il sera très difficile d'y trouver un bien en bon état à moins de 16 000 €/m<sup>2</sup>.

Dans les Hauts-de-Seine, Neuilly-sur-Seine et Boulogne-Billancourt, qui ne sont séparées de Paris que par le boulevard périphérique, bénéficient d'un fort intérêt de la part des familles à la recherche de plus grandes surfaces, car leurs prix sont inférieurs à ceux de la capitale intra-muros.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La clientèle fortunée recherche des biens clés en mains, aux normes internationales en matière de prestations et de services. La sécurité est primordiale (gardien, système de surveillance...), la conciergerie est un plus très apprécié.

Les biens atypiques, du type loft ou ateliers d'artiste, sont de plus en plus prisés par la clientèle jeune et branchée, notamment dans les quartiers en devenir de l'est et du nord-est de Paris.

Et comme dans nombre de villes de taille comparable, l'année 2020 a vu la demande se focaliser sur les biens dotés d'espaces extérieurs (terrasses ou, plus rarement, jardins).

### LES ATTENTES

Les attentes sont bien différentes selon l'origine de la clientèle : les acheteurs français, majoritaires en 2020, raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers dans lesquels ils recherchent des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse.

### LA CLIENTÈLE

À la fois française, notamment composée d'expatriés préparant leur retour ou leur future retraite, et étrangère, la clientèle échappe à tous les classements tant elle est variée. Il est à noter qu'en 2020, les mouvements immobiliers ont été entretenus par une clientèle familiale soucieuse de répondre aux contraintes sanitaires dues à la pandémie, notamment en matière de télétravail.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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 laisser entrevoir une reprise de la hausse de l'immobilier parisien dans les prochaines années. La réélection en 2020 de la maire sortante, Anne Hidalgo, alliée à une coalition écologiste, semble marquer un tournant vers une ville toujours plus piétonne, ce qui ne devrait pas déplaire aux touristes lorsque ceux-ci seront de retour.

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

Un appartement de 60 m<sup>2</sup> dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement nord.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Rive gauche (VI<sup>e</sup>/VII<sup>e</sup> arr.)</i>	17 000 €	Stable	25 000 €	Stable
<i>Marais (II<sup>e</sup>/III<sup>e</sup>/IV<sup>e</sup> arr.)</i>	17 000 €	Stable	25 000 €	Stable
<i>IX<sup>e</sup>/X<sup>e</sup>/XVIII<sup>e</sup> arr.</i>	15 000 €	Stable	23 000 €	Stable
<i>I<sup>er</sup>/VIII<sup>e</sup>/XVII<sup>e</sup> arr.</i>	15 000 €	Stable	25 000 €	Stable
<i>Neuilly-sur-Seine</i>	12 500 €	Stable	15 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 2. GENÈVE, SUISSE

---

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

Les appartements, idéalement en sommet d'immeuble (attiques), dans l'hypercentre de Genève. Et les maisons offrant une vue ou 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.

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

Elle dépend de la valeur des biens. Les biens de deux millions d'euros ou moins sont principalement acquis par une clientèle suisse. Au-delà, les acquéreurs sont des expatriés bénéficiant d'un permis d'établissement, 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 reste globalement stable, avec des facteurs économiques inchangés qui permettent le maintien des prix. Genève y apparaît 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 2021.

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

Un appartement de 3 ou 4 pièces de 80 m<sup>2</sup> dans l'hypercentre de Genève.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Genève	14 000 CHF	Stable	24 000 CHF	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 3. LONDRES, ROYAUME-UNI

---

*Malgré les aléas du Brexit et de la pandémie de Covid-19, la capitale britannique reste contre vents et marées la ville la plus cosmopolite d'Europe. Place forte financière et immobilière, Londres reste très appréciée par les entrepreneurs du monde entier.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons victoriennes de 200 à 600 m<sup>2</sup> avec grand jardin dans les quartiers cotés de l'ouest, surtout si elles se situent dans un environnement protégé avec les meilleures écoles londoniennes à proximité. Les lofts et les maisons anciennes des quartiers est attirent les familles et les investisseurs séduits par les belles rentabilités locatives annoncées.

Appartements ou maisons, les acheteurs veulent des ouvertures et de la lumière, un patio ou une vue sur un parc. 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

Acheter ou investir à Londres fait partie du parcours classique des expatriés. La capitale britannique est ainsi souvent la première ville étrangère dans laquelle vont s'installer de jeunes diplômés européens, américains ou asiatiques. Tout comme elle peut représenter le choix idéal pour un retour en Europe en fin de carrière pour des familles d'expatriés de longue date. Outre son rôle de capitale financière, l'un des principaux atouts de Londres aux yeux des investisseurs reste la qualité de l'éducation qui y est prodiguée, tant pour les écoles que pour les universités, considérées comme les meilleures d'Europe.

### 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 bien sûr une forte clientèle nord-américaine.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec l'arrivée du Brexit le 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'immobilier londonien devrait retrouver son rang, soutenu par les investisseurs européens, moyen-orientaux, sud-américains (et dans une moindre mesure asiatiques). L'arrivée de Joe Biden à la Maison Blanche semble en ce sens rassurer les analystes financiers. L'année 2021 devrait donc être faste pour Londres, qui pourra de plus miser sur le retour des voyageurs intercontinentaux. Avec à court terme un probable montée des prix.

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

Un appartement d'une chambre ou un grand studio entre 38 et 44 m<sup>2</sup> à Mayfair ou Knightsbridge.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Kensington</i>	16 300 £	Stable	20 000 £	+5 %
<i>South Kensington</i>	19 200 £	Stable	21 000 £	Stable
<i>Chelsea</i>	17 500 £	Stable	21 000 £	Stable
<i>Knightsbridge</i>	21 000 £	Stable	25 600 £	Stable
<i>Mayfair</i>			29 000 £	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 4. NEW YORK, ÉTATS-UNIS

---

*Malgré les turbulences qu'elle a affrontées en 2020, 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. 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. De l'autre côté de l'East River, Brooklyn ne cesse de monter en gamme, notamment auprès des familles d'expatriés.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements occupant tout un étage et les maisons de ville sont les biens les plus demandés par les familles qui recherchent la proximité des meilleures écoles, des restaurants, des boutiques et des institutions culturelles. Les célibataires et les jeunes couples aisés recherchent quant à eux des petits appartements avec vue. Les acheteurs fortunés privilégient de belles maisons de ville ou des penthouses bénéficiant de luxueuses prestations, dont un service de conciergerie 24/7.

### LES ATTENTES

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

cinémas, d'un niveau souvent supérieur à celui des plus prestigieux clubs de Manhattan. Une dynamique qui s'est trouvée renforcée en 2020 avec les nouvelles règles sanitaires imposées par la pandémie de Covid-19.

### LA CLIENTÈLE

Les acheteurs internationaux proviennent en priorité d'Asie (principalement de Chine), d'Amérique du Sud et d'Australie. La clientèle européenne, qui s'était raréfiée depuis 2014 revient peu à peu. Notamment les Britanniques, pour cause de Brexit.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Alors qu'historiquement le marché new-yorkais n'offrait que peu de marge de négociation aux acheteurs, tant dans l'ancien que dans le neuf, le mouvement s'est infléchi depuis 2019, avec des remises pouvant aller jusqu'à 5 %, hors quartiers ou produits particulièrement recherchés. Depuis la pandémie, le processus s'est accéléré : les ventes se concluent jusqu'à 15 % sous le prix affiché dans l'ancien et parfois bien au-delà dans le neuf. New York est par nature un marché résilient ; les analystes tablent sur un retour aux conditions antérieures à la pandémie dans un délai de 12 à 18 mois.

### QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLIONS 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 2020\*

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Upper East Side</i>	23 200 \$	+1 %	30 000 \$	-5 %
<i>Financial District</i>	20 000 \$	+5 %	22 100 \$	+10 %
<i>Lower Manhattan</i>	20 000 \$	Stable	28 000 \$	Stable
<i>Upper West Side</i>	20 000 \$	-8 %	30 000 \$	-5 %
<i>Midtown Manhattan</i>	14 000 \$	-10 %	20 000 \$	-10 %
<i>Brooklyn</i>	13 000 \$	-5 %	20 000 \$	-2 %

(\* Estimations / 3<sup>e</sup> trimestre 2020

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 5. QUÉBEC, CANADA

---

*Deuxième province du Canada la plus peuplée derrière l'Ontario, le Québec profite d'un climat économique porteur pour son développement et son rayonnement. Fortement marqué par sa culture francophone, il compte plusieurs villes au fort potentiel de croissance économique, notamment dans les nouvelles technologies, l'intelligence artificielle et le tourisme. Le Québec mise sur un art de vivre préservé qui attire chaque année une clientèle de jeunes diplômés venus du monde entier. Montréal et Québec séduisent ainsi chaque année de plus en plus d'investisseurs internationaux.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

À Montréal, il s'agit traditionnellement de Westmount, Ville-Marie et Outremont.

À Québec : Sillery, Montcalm et le Vieux-Québec.

Pour les résidences secondaires : Les Laurentides et les Cantons de l'est.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Essentiellement les maisons unifamiliales (non mitoyennes) avec un terrain et les condominiums (appartements dans des résidences) de deux chambres et plus.

Pour les résidences secondaires, il s'agira de maisons et de chalets au bord d'un lac ou proches d'une station de ski.

### LES ATTENTES

La taxe pour les investisseurs étrangers étant en vigueur dans les autres métropoles canadiennes et non au Québec, la province dispose d'un atout apte à séduire à long terme la clientèle internationale. La clientèle locale se dirige davantage vers les propriétés unifamiliales avec terrains ainsi que les résidences secondaires. Les banlieues résidentielles sont de plus en plus demandées depuis la pandémie de Covid-19. Les centres-villes voient a contrario une diminution, probablement momentanée, de leur hausse fulgurante des dernières années.

### LA CLIENTÈLE

Elle est à la fois locale (québécoise) et internationale (française, asiatique, américaine), composée autant de familles que de jeunes actifs attirés par le dynamisme économique de la province.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Quelles perspectives pour l'immobilier de prestige à Québec en 2021 et au-delà ? Plusieurs développements sont en cours à l'extérieur de la ville, puisque la clientèle urbaine recherche à s'évader. Les stations touristiques et leurs alentours maintiennent leur croissance et la demande pour les résidences secondaires ne fait qu'augmenter.

À Montréal, on observe un engouement particulier pour les propriétés unifamiliales offrant des espaces plus grands. Pour ce qui est des condominiums, la superficie et la présence de pièces additionnelles (bureau, 2<sup>e</sup> chambre) devient un critère de recherche récurrent depuis le début 2020.

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

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

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Québec	7 500 CAD	+5 %	10 200 CAD	+7 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 6. MADRID, ESPAGNE

---

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Deux quartiers se détachent de Madrid. La zone de 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.

L'autre zone est celle de Justicia et Almagro, deux quartiers résidentiels plus anciens et authentiques, de haut standing, habités par des familles espagnoles, avec de nombreux commerces, restaurants, et lieux culturels.

### 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

Même en nombre plus restreint qu'à l'accoutumée, elle reste traditionnellement internationale ; pour beaucoup des clients originaires d'Amérique latine, en particulier du Venezuela ou du Mexique, mais aussi des États-Unis et des autres pays européens.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Passant devant les États-Unis, l'Espagne est devenue le deuxième pays le plus visité au monde après la France, ce qui confirme sa place de choix parmi les destinations internationales préférées des voyageurs. Madrid a joué son rôle dans cette tendance, qui devrait naturellement reprendre avec la fin des restrictions de voyage. D'autant que les Européens manifestent depuis la pandémie le souhait de redécouvrir les pays et les villes accessibles en voiture ou en train. Capitale réputée pour sa douceur de vivre et son animation, Madrid fait partie de ces villes historiques qui pourraient tirer leur épingle du jeu dans les années à venir.

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

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

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Barrio Salamanca</i>	8 300 €	-2 %	12 000 €	-1 %
<i>Barrio Almagro</i>	6 500 €	-5 %	8 500 €	-1 %
<i>Barrio Justicia</i>	6 000 €	-5 %	7 500 €	-1 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 7. 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 a souffert en 2020 à cause de la pandémie et des difficultés à voyager.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'année 2020 a marqué une chute du volume de transactions, les biens surcotés ou présentant des défauts ne parvenant pas à se vendre. En revanche, un appartement présenté à son juste prix et sans défaut trouvera toujours preneur. Il devrait donc y avoir de belles opportunités en 2021 pour les acheteurs et les investisseurs, avec des vendeurs qui seront prêts à consentir de grosses remises, de l'ordre de -20 %. Barcelone devrait ainsi retrouver son attractivité, notamment face aux villes européennes avec lesquelles elle est en concurrence.

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

Un appartement de 3 pièces de 80 m<sup>2</sup> dans le centre de Barcelone ou une villa dans une commune à 10 kilomètres du centre.

## PRIX FIN 2020

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

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 8. 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

Française, suivie de près par les Anglais, elle s'internationalise d'année en année. En effet, les Chinois et les Brésiliens viennent de plus en plus s'installer à Lisbonne. L'année 2020 fut atypique sur ce point par rapport au reste des capitales européennes : même en plus faible nombre, les acheteurs étrangers sont restés actifs, majoritairement francophones (Français, Belges, Suisses) déjà expatriés au Portugal, suivis par les Britanniques, les Singapouriens et les Américains. Les vols entre pays lusophones n'ayant jamais été arrêtés, la clientèle brésilienne s'est montrée constamment présente, à part au plus fort du confinement.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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

La demande étant toujours supérieure à l'offre, les prix n'ont pas été affectés par les restrictions sanitaires. Ils ont même augmenté sur quelques biens d'exception, et devraient globalement augmenter en 2021 lorsque les restrictions de circulation auront disparu.

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

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

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Lisbonne	8 200 €	+1 %	14 500 €	+2 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 9. 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 Khamovniki, puis Yakimanka 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 80 % originaires de villes de province et résidant à Moscou. Les acheteurs étrangers sont encore rares mais depuis quelques années, l'augmentation du nombre d'acheteurs japonais, israéliens, chinois et turcs est notable, tout comme le nombre d'acheteurs possédant une double nationalité dont la russe. Moscou a bien sûr connu un ralentissement de la part de cette clientèle étrangère en 2020, 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 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 historique 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 2020 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, août ayant été particulièrement actif pour le marché. Malgré l'aggravation actuelle de la situation épidémiologique et la possibilité de nouvelles mesures restrictives, nous sommes optimistes et nous attendons une nouvelle reprise du marché, ce qui nous donne confiance dans la réussite de l'année 2021.

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

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

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Moscou	8 000 €	+1 %	28 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# 10. 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>, III<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> arrondissements.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements rénovés allant de 100 à 200 m<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 10 %.

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

En raison de la pandémie de Covid-19, environ 70 % des acheteurs sont hongrois en 2020. Les étrangers sont revenus sur le marché en juillet-août et sont devenus de plus en plus actifs, mais il y a une sérieuse diminution de leur nombre par rapport à 2019. Ils venaient principalement d'Europe occidentale (Russes, Français, Britanniques, Européens du Nord).

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec une taxation à 16 % sur le revenu, de 10 à 19 % sur les dividendes et des conventions fiscales avec la majorité des pays d'Europe de l'Ouest, la Hongrie bénéficie d'une fiscalité parmi les plus avantageuse d'Europe. Par ailleurs, Budapest connaît une hausse de la construction de nouveaux logements. Des résidences modernes qui attirent les acheteurs cherchant un pied-à-terre et les investisseurs. La baisse des prix enregistrée en 2020 n'étant probablement que passagère car due au manque d'acheteurs pour cause de restriction de voyages, le marché devrait repartir à la hausse en 2021.

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

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

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Budapest	5 300 €	-11 %	8 000 €	-5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# 11. BRUXELLES, BELGIQUE

---

*Avec ses institutions européennes et internationales, Bruxelles est une capitale diplomatique et stratégique d'ordre mondiale. 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

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés sont 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 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 dans des 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.

### 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 : refroidis par le mouvement des « gilets jaunes » et attirés par la qualité de vie bruxelloise ainsi que par la verdure dans laquelle baignent de nombreux quartiers huppés de la capitale belge, ils s'installent ou se réinstallent à Bruxelles. Ce fut ainsi le cas en 2020 de plusieurs personnalités de premier plan du show business. En parallèle, avec le Brexit, les Anglais s'intéressent de plus en plus à Bruxelles.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après quelques années stables, le marché bruxellois a connu une forme de consolidation en 2020. Le prix de certains terrains peut dépasser 7 000 €/m<sup>2</sup> alors qu'en 2016 il n'était en moyenne que de 1 100 €/m<sup>2</sup> ! Le marché à Uccle, Rhode-Saint-Genèse et dans toute la périphérie bruxelloise se montre très en forme actuellement. Ces communes se situent aux portes de Bruxelles, mais n'en offrent pas moins un cadre agréable. La demande y a fortement augmenté depuis la pandémie pour les appartements avec terrasse et les maisons avec jardin.

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

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

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Bruxelles	4 500 €	Stable	9 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 12. MONACO

---

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





### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les petits appartements (studios et 2 pièces) sont prisés par les investisseurs et les plus grands appartements (deux ou trois chambres) attirent les familles qui s'établissent à Monaco. Le fin du fin est constitué par les penthouses dont les prix atteignent des sommets mondiaux !

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

On considère que 120 nationalités sont présentes dans la principauté. Outre la clientèle française et italienne, les Européens du nord et les Britanniques sont traditionnellement friands des charmes monégasques. Les restrictions de voyage liées à la pandémie ne semblent pas avoir freiné les attentes de cette clientèle UHNWI.

### 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, 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 de l'Anse du Portier, qui verra le jour d'ici 2025, permettra le développement sur 6 hectares d'un nouveau lieu de vie comportant des logements, des commerces, des équipements publics, un port, un parc, des cheminements piétons et une promenade littorale. Un projet à forte empreinte environnementale, qui va mettre la principauté sous le feu des projecteurs immobiliers.

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

Un studio de 20 m<sup>2</sup> dans le centre de Monaco.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Monaco	63 000 €	+5 %	92 000 €	+3 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 13. 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

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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

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

Lyon possède un atout majeur, il ne faut parcourir que quelques kilomètres pour rejoindre les communes très prisées de sa banlieue nord-ouest (Limonest, Champagne-au-Mont-d'Or, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or...) et bénéficier de leur cadre de vie paisible, entouré de grands espaces et de vignes.

### LA CLIENTÈLE

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

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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

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

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

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Lyon	6 800 €	+12 %	11 800 €	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# 14. AIX-EN-PROVENCE – MARSEILLE, FRANCE

---

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

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

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

### LA CLIENTÈLE

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

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

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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

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

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

Aix : un appartement de 120 m<sup>2</sup> de 5 pièces.

Marseille : un appartement de 175 m<sup>2</sup> comprenant 3 chambres.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Aix	4 600 €	+1 %	7 200 €	+2 %
Marseille	6 200 €	+2 %	10 200 €	+1,5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# 15. 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 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 de Tourny et place de la Comédie). Suivent des références comme Jardin Public, Les Chartrons, Pey-Berland, les Quinquonces, 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

Les nouveaux arrivants attendent (à juste titre) de Bordeaux qu'elle leur amène une meilleure qualité de vie dans un environnement dynamique couplé à des prix de l'immobilier encore sages malgré la noblesse du patrimoine bâti.

### LA CLIENTÈLE

Il n'y a quasiment pas d'acheteurs étrangers dans l'immobilier résidentiel depuis 10 ans, alors qu'ils sont assez nombreux pour les propriétés viticoles. 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 est aujourd'hui à son juste niveau. L'année 2020 a amené une deuxième vague de clients franciliens, animés par un désir de vivre dans une ville agréable à vivre au quotidien. Souvent des entrepreneurs et des professions libérales, qui ont créé à Bordeaux des filiales de leurs entreprises, voire y ont déménagé le siège.

Et de nombreux français expatriés qui reviennent en France ou investissent en prévision de leur retraite.

### 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 à louer ou investir à Bordeaux. Le marché devrait donc repartir à la hausse en 2021.

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

Une maison de 150 m<sup>2</sup> sur un terrain de 500 m<sup>2</sup> au Parc Bordelais ou un loft de 156 m<sup>2</sup> dans le quartier des Chartrons.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Triangle d'Or</i>	6 500 €	Stable	8 250 €	Stable
<i>Jardin Public</i>	6 000 €	Stable	8 000 €	Stable
<i>Parc Bordelais</i>	5 500 €	Stable	7 500 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 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 !*





### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas normandes de la fin du XIX<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 d'équitation ou de golf.

### LES ATTENTES

Deauville vit toute l'année, avec une offre gastronomique, culturelle et sportive de très haut niveau. De plus en plus d'acheteurs potentiels envisagent donc de s'y installer à plein temps, quitte à opter pour une part de télétravail. Une tendance qui s'est renforcée en 2020 avec un afflux de Parisiens dès le mois de mars et le début du premier confinement français.

### 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, quasi absente en 2020 pour cause de pandémie, devrait rapidement 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 printemps 2020 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, voire une légère hausse supplémentaire, en 2021.

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

Une maison de 8 chambres avec 1,5 hectare de terrain à une dizaine de kilomètres à l'intérieur des terres ou un appartement de 100 m<sup>2</sup> dans une résidence récente du centre-ville.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Deauville	10 000 €	+15 %	12 000 €	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# 17. CORSE, FRANCE

---

*« L'île de beauté » comme on a l'habitude de la nommer est une véritable « montagne dans la mer ». La Corse a bien su préserver ses espaces naturels grâce à un parc marin international, des réserves naturelles (les plus connues sont celles de Scandola, au Nord-Ouest de l'île, et de Bonifacio, à l'extrême sud) et le Parc naturel régional de Corse.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Il ne s'agit pas de quartier mais de villages ou de secteurs : la Balagne, de l'île Rousse à Calvi et l'extrême sud, autour de Porto Vecchio, de Zonza à Bonifacio. Cala d'Oro, Punta d'Oro, Punta d'Araso et Arinella sont également très recherchés. Dans l'extrême sud de l'île, Pinarello a 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. L'année 2020 a 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 UN MILLION D'EUROS ?

Une maison de 160 m<sup>2</sup> à rénover sur 1 500 m<sup>2</sup> de terrain dans l'ancien. Dans le neuf, une maison contemporaine d'environ 150 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.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Corse	6 000 €	Stable	10 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# 18. BASSIN D'ARCACHON, FRANCE

---

*L'art de vivre du Bassin d'Arcachon séduit de plus en plus la clientèle familiale, un mouvement qui s'est accéléré en 2020. Sa nature préservée, le calme de la mer intérieure et l'accès à l'océan Atlantique en font un lieu de villégiature plébiscité.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Le bassin est célèbre pour ses villas au style typique de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les fameuses arcachonnaises, aux façades décorées de bois finement découpé. Mais les maisons contemporaines leur font de plus en plus concurrence, notamment au Cap-Ferret. Quel que soit le secteur ou la commune concernée, la clientèle souhaite des biens « pied dans l'eau » ou ayant une vue mer. Et bien sûr un ou plusieurs espaces extérieurs, a minima une grande terrasse.

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

Majoritairement parisienne et bordelaise, elle recherche des pied-à-terre pour les weekends ou des maisons de vacances. Le contexte très particulier de l'année 2020 a renforcé l'attrait du marché arcachonnais pour une clientèle française urbaine, familiale et haut-de-gamme. Souvent convertis au télétravail, il s'agit d'acheteurs connaissant bien les spécificités du Bassin, et donc prêts à se décider rapidement.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Son 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. Cette tendance à long terme a connu un coup d'accélérateur en 2020 avec l'afflux d'une nouvelle clientèle qui ne voyait auparavant dans le Bassin et le Cap Ferret qu'un lieu de vacances. De plus, la liaison ferrée LGV et la présence du réputé Centre Hospitalier d'Arcachon y rendent plus facilement envisageable l'installation en résidence principale.

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

Un appartement de 120 m<sup>2</sup> avec 3 chambres à Arcachon.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Bassin d'Arcachon</i>	8 000 €	+15 %	10 000 €	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# 19. WESTCHESTER, ÉTATS-UNIS

---

*A une quarantaine de minutes au nord de Manhattan, le comté de Westchester, fort de près d'un million d'habitants, est l'un des plus recherchés de l'Etat de New York pour sa qualité de vie. Bordé à la fois par le Bronx et par le Connecticut, il propose une grande diversité urbaine, marquée par un certain élitisme économique et culturel. Certaines de ses communes font en effet partie des plus riches des États-Unis.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Il ne s'agit pas de quartiers mais de villes (cities) et de municipalités (town), aux personnalités très différentes. New Rochelle par exemple, assez urbaine mais possédant de beaux parcs, accueille une population aisée et jeune (moyenne d'âge de 37 ans), souvent de professions libérales, qui aime profiter des nombreuses boutiques et de restaurants ethniques et gourmets. Le village de Larchmont, juste à côté, invite à une vie tranquille, au bord de l'eau, et avec des parcs nombreux et verdoyants, comme Manor Park ou Flint Park. Au bord du Long Island Sound, Rye attire également les familles new-yorkaises ou expatriées qui veulent vivre près de Manhattan sans en vivre les inconvénients au quotidien.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Il s'agit principalement d'un marché de maisons individuelles, particulièrement prisées lorsqu'elles sont proches de la côte (Sound Shore).

### LES ATTENTES

Plébiscité par les expatriés, Westchester est réputé pour sa qualité de vie, tournée vers la nature et moins stressante que celle de New York, à des prix beaucoup plus accessibles. D'autant que le comté propose quelques écoles internationales de très bon niveau.

### LA CLIENTÈLE

L'année 2020 a vu un vrai tournant avec l'arrivée de nombreuses familles en provenance de Manhattan et Brooklyn, soucieuses de bénéficier d'espaces verts au quotidien. Une réalité qui concerne autant les Américains que les expatriés ou les nouveaux arrivants.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Réunissant les atouts de la vie new-yorkaise et ceux d'une résidence dans un environnement plus tranquille, Westchester a le vent en poupe. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix moyen y était de 850 000 USD, soit une augmentation de 20 % par rapport au troisième trimestre 2019. Le prix moyen du mètre carré était de 3 900 USD, en augmentation de 5 % en un an. Les maisons étant souvent très grandes, les prix supérieurs à 5 millions de dollars ne sont pas rares à Westchester.

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

Une maison de 220 m<sup>2</sup> dans une commune résidentielle.

## PRIX FIN 2020

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Westchester	4 000 \$	+3 %	5 000 \$	+2 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

## 20. 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 !*





### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

Les acheteurs espagnols sont quasiment absents du marché immobilier haut de gamme. Les Britanniques, qui sont restés très fidèles malgré le Brexit, représentent habituellement environ 20 % des transactions effectuées par des étrangers. En 2020, la majorité de la clientèle venait de France et d'Europe du Nord. En revanche, les acheteurs russes, toujours friands de Marbella, ont temporairement disparu pour cause de restrictions de voyage.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Marbella voit sa popularité augmenter d'année en année, d'autant plus lorsque des personnalités comme Cristiano Ronaldo s'y offrent des biens de prestige. L'augmentation des prix a eu tendance à s'atténuer courant 2019, pour parvenir à une stabilité en 2020. Le marché a tenu bon, même si certains vendeurs ayant besoin de liquidités sont prêts à baisser leurs prix jusqu'à -15 voire -20 %. Le marché de Marbella devrait donc reposer sur la demande en 2021, avec un net rebond des recherches en fin d'année 2020.

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

Un appartement de 120 m<sup>2</sup> avec 2 chambres et 2 salles de bains.

## PRIX FIN 2020

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

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2020 : 1 US\$ = 0,85 € = 0,91 CHF = 0,75 GBP

# CONTACTS

## Relations Presse

### BARNES

22 rue de l'Hôtel de Ville  
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Contact Presse BARNES  
Anne-Laure Chenain  
[al.chenain@barnes-international.com](mailto:al.chenain@barnes-international.com)

### Contact Presse agence Galivél

Carol Galivél  
+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 Général Adjoint

Jean-Christophe Thouait

#### Directeur du Développement

Olivier Brunet

#### Directeur Marketing et Communication

Guerric de Beauregard

#### Directrice Presse/Relations Publiques

Anne-Laure Chenain

#### Rédaction

Laurent Caillaud - Savana Media

### Contributeurs BARNES

Alexandra Andres

Sébastien Baldacchino

Bénédicte Belvisi

Alix Boucard

Julien Bourdry

Christophe Bourreau

Maria Budilina

Frank Casanova

Yannick Charton

Thierry Chomel de Varagnes

Bertrand Couturié

Alexia Dantigny

Jérôme Félicité

Filipa Frey Ramos

Hubert Gallart

Rosario Gallina

Félix Giguère

Zoltan Hamza

Jérémy Lauwers

Claude Leonetti

Arnaud Lurton

Grégory Marchand

Claudia Mura

Frédérique Pauporte

Rimma Pignet

David Prétot

Yann Rousseau

Chloé Rullaud

Aymeric Sabatié-Garat

Philippe Thomine Desmazures

Sophy Vaissié

Thomas Vantorre

Emmanuel Virgoulay

### Autre contributeur

Maître Tony van HAGEN

### Avocat international

Spécialiste de l'investissement immobilier en France

### Études

*Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2020*

*Wealth-X, Billionaire Census 2020*

*Capgemini World Wealth Report 2020*

*Crédit Suisse Global Wealth Report 2020*

*PWC Emerging Trends in Real Estate 2021*

*UBS-PWC Billionaires Report 2020*

*World Happiness Report 2020*

*Allians Global Wealth Report 2020*

*Altgamma - BCG True Luxury Global Consumer Insights 2020*

### Studio graphique

Studio BACK [weareback.fr](http://weareback.fr)

### Illustrations

Marc-Antoine Coulon

### Photos

© Adobe Stock

D.R.

### Mentions légales

Barnes Global Property Handbook 2021 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 2021, 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 2021, 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 2021 reprend des éléments fournis par plusieurs sources, notamment BARNES Global Licensor, ainsi que des tierces parties jugées de confiance.



# **BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK**

---

**TENDANCES ET PERSPECTIVES 2021**

---

