

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK



Tendances et perspectives
2025

BARNES
INTERNATIONAL REALTY

TABLE DES MATIÈRES

05

Avant-propos

06

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2025

Les 10 points clés d'une année de retour à l'équilibre.

08

Immobilier de prestige,
le choix d'une économie
circulaire



18

Ultra-High-Net-Worth-
Individuals : le retour
d'une certaine confiance

La population mondiale UHNWI totalisait 426 330 personnes fin 2023, soit une hausse de 7,9% en un an.

32

Tendances et
opportunités

Si l'économie mondiale semble s'être remise en ordre de marche, l'immobilier de prestige reste avec l'or LA valeur refuge absolue, qu'il s'agisse d'investir dans une capitale de référence pour y établir sa résidence principale ou d'envisager une résidence secondaire au bord de la mer ou à la montagne.

38

Paroles d'experts

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

52

Palmarès des villes les
plus recherchées par
les High-Net-Worth-
Individuals

1. MADRID
2. DUBAÏ
3. MIAMI
4. MONACO
5. MILAN



74

TOP 5 des destinations
bord de mer et
montagne

112

Les destinations
à suivre

1. LONDRES
2. ROME
3. ISTANBUL
4. BARCELONE
5. BUDAPEST
6. MARRAKECH
7. BRUXELLES
8. GENÈVE
9. LUXEMBOURG
10. LISBONNE & PORTO
11. ATHÈNES & SES ÎLES
12. MONTRÉAL, QUÉBEC
13. BORDEAUX
14. LYON
15. DEAUVILLE
16. BASSIN D'ARCACHON
17. CÔTE BASQUE
18. PROVENCE
19. ÎLE DE RÉ
20. MALAGA & MARBELLA

AVANT-PROPOS

2025, RETROUVER LA SÉRÉNITÉ DANS UN MONDE AGITÉ

Les années 2023 et 2024 n'ont guère encouragé l'optimisme. Crises climatiques, polarisation politique en Occident, tensions internationales et religieuses se multiplient. L'inflation perdure, les taux d'intérêt restent élevés et la croissance mondiale stagne, alors que les matières premières flambent. Pourtant, investisseurs et entrepreneurs font preuve d'une résilience extraordinaire. L'avènement de l'intelligence artificielle dans tous les domaines offre un horizon de développement quasi illimité. Dans ce climat, l'immobilier de prestige confirme son statut de valeur refuge, à condition de viser l'excellence. La clientèle UHNWI* exige emplacement d'exception, matériaux haut de gamme, qualités environnementales et rentabilité. Cette approche circulaire répond à un désir de transmettre un bien responsable aux générations futures.

Le BARNES City Index 2025 révèle ces tendances dans des métropoles historiques comme Madrid, Milan, New York et Paris, mais aussi dans des destinations plus récentes comme Dubaï ou Miami. Les nouvelles générations affichent un nomadisme digital qui se reflète sur le marché. La mission d'un réseau international comme BARNES est justement de répondre aux besoins de cette clientèle en lui offrant la meilleure réponse dans la meilleure destination. L'immobilier de prestige s'affiche comme un élément stabilisateur pour ces investisseurs fortunés, aux profils majoritairement issus de la tech. Dans un monde en évolution toujours plus rapide la stabilité prend des allures de graal.

Le BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK s'appuie sur diverses études de référence menées notamment par Wealth-X/Altrata, Bain & Company, Forbes, Mercer, Henley & Partners, PWC, UBS et Capgemini. Il est l'aboutissement d'enquêtes réalisées tout au long de l'année 2024 auprès d'un échantillon représentant plus de 100 000 clients, collaborateurs et partenaires de BARNES. Il dresse une synthèse des facteurs décisifs à l'achat de ces familles fortunées ainsi qu'une analyse des villes et lieux de villégiature les plus prisés par cette catégorie privilégiée de la population mondiale. Parmi tous ces lieux d'exception, vous pourrez ainsi mieux connaître les valeurs sûres comme les étoiles montantes et découvrir les destinations de demain.

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



Heidi Barnes,
Fondatrice de BARNES



Thibault de Saint Vincent,
Président de BARNES

NOTE AUX LECTEURS

Les chiffres et tendances rapportés dans cette étude ont été arrêtés au 15 décembre 2024.

GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2025

LES 10 POINTS CLÉS D'UNE ANNÉE DE RETOUR À L'ÉQUILIBRE

01

L'immobilier de prestige incarne la recherche de circularité (p.8)

Toutes générations confondues, les acheteurs privilégient les biens et les implantations garantissant la préservation de l'environnement et la transmission générationnelle.

02

La seconde main révolutionne l'industrie du luxe (p.10)

Si le marché du luxe a globalement reculé en 2024, le segment du *pre-owned* ne cesse de gagner du terrain. Au point que les marques les plus prestigieuses essayent de s'en emparer.

03

UHNWI, le retour de la croissance (p.18)

Après une contraction l'an dernier, la population mondiale UHNWI (personnes détenant plus de 30 millions de dollars) est repartie à la hausse, à +7,9% en nombre et +8,2% en fortune cumulée.

04

Les grandes villes ont les faveurs des UHNWI (p.23)

Les cinq prochaines années devraient voir se confirmer l'augmentation constante de la concentration des UHNWI dans les grandes villes actuellement les plus recherchées, y compris celles situées en Inde.

05

Le monde compte toujours plus de milliardaires (p.30)

L'année 2024 fut un excellent millésime pour les milliardaires, dont le nombre et la fortune cumulée ont augmenté suivant les marchés boursiers internationaux. À noter, les 10 personnes les plus riches du monde sont toujours des hommes.

06

Les investisseurs américains font un triomphe à l'Europe (p.36)

L'Europe a la cote auprès des UHNWI américains, qui plébiscitent notamment l'Espagne, les Pays-Bas et l'Allemagne.

07

Madrid se hisse en tête du BARNES City Index (p.50)

La capitale espagnole est la grande gagnante du classement 2025. Connectée, bouillonnante, culturelle et gastronomique, Madrid fait partie de ces métropoles européennes dont les qualités intrinsèques se sont imposées depuis 2020.

08

New York et Paris aux portes du Top 5 mondial (p.70)

Habituées historiques du Top 5, Paris et New York se sont probablement trop reposées sur leur splendeur et leurs lauriers, ce qui explique qu'elles figurent en 6^e et 7^e position du BARNES City Index en 2025. Ce qui ne les empêche pas de garder la faveur des investisseurs tant elles ont, avec les années, gagné leurs galons de valeurs sûres à moyen et long terme.

09

Palm Beach prend la tête du Top 5 des destinations de bord de mer (p.76)

Réputée à juste titre pour sa qualité de vie sous le soleil floridien, Palm Beach s'affiche comme un modèle de sécurité et de stabilité depuis plus d'un siècle.

10

Aspen retrouve les sommets (p.92)

Avec son enneigement garanti en hiver, la variété de ses domaines skiables et la richesse de son offre estivale – notamment golfique – Aspen place le Colorado en tête des destinations de montagne, devant les Alpes suisses et françaises.

Immobilier de prestige, le choix d'une économie circulaire

UN INVESTISSEMENT PASSIONNEL, PRATIQUE ET FINANCIER

Nous le savons depuis Galilée, notre planète est ronde et tourne sur elle-même. L'idée que nos échanges, nos économies et nos systèmes commerciaux fonctionnent de manière circulaire semble donc s'imposer.

Il n'empêche qu'il aura fallu que - l'espace de quelques mois, par la faute d'un pangolin farceur - la Terre s'arrête de tourner pour que nous en prenions tous conscience. Nous le savons maintenant, il y a un avant et un après 2020. Les cinq années qui viennent de s'écouler ont en effet changé la face du monde : nous vivons aujourd'hui (et demain !) dans un village global dont il convient de sans cesse protéger à la fois le centre et la périphérie. Et ceci passe par la circularité. Ce phénomène germe dans nos sociétés depuis les années 90 et l'irruption d'Internet dans notre vie quotidienne (eBay fête ses 30 ans en 2025 !). Acheter un produit de seconde main, quel qu'il soit et quel que soit son prix, n'est d'un coup plus vécu aujourd'hui comme une incapacité à l'acheter neuf mais comme un signe d'intelligence sociale. La première édition de l'*Observatoire Vinted de la seconde main* (CSA) révèle que 90 % des acheteurs souhaitent s'inscrire dans une démarche éco-responsable et durable. « Pour les consommateurs, associer le plaisir d'acquérir un produit de luxe à une démarche plus responsable génère des

émotions positives par rapport à l'achat d'un produit neuf, confirme Adam Jay, le CEO de Vinted Marketplace. C'est cela qui explique, entre autres, l'engouement pour le marché du luxe de seconde main. »

Alors que les continents s'entrechoquent sur fond d'incertitudes politiques et que nous voyons guerres et conflits locaux s'envenimer, l'immobilier de prestige a de nouveau prouvé qu'il possède une double fonction : patrimoniale d'un côté, symbolique de l'autre. Patrimoniale car l'investissement dans la pierre permet de sécuriser un patrimoine contre vents et marées. Symbolique car il permet de rassembler famille et proches, auxquels on donne un toit. Il s'agit donc d'un repère. Les 140 bureaux de BARNES répartis dans 22 pays à travers le monde le constatent à l'unisson : en 2024, les personnes fortunées se sont tournées vers les maisons, les villas, les appartements, les chalets, les hôtels particuliers et les châteaux à une condition, que ces biens possèdent tous les atouts garantissant leur valeur à long terme. Plus que jamais, l'immobilier de prestige obéit à des critères à la fois affectifs, pratiques et financiers. Mais acheteurs, qu'ils soient utilisateurs ou investisseurs, l'intègrent désormais dans une démarche qu'ils souhaitent vertueuse. Durable. Circulaire.

“Le modèle initial du luxe est bel et bien celui de la durabilité : nous fabriquons des produits qui se transmettent de génération en génération.”

Hélène Valade, Directrice développement environnement du groupe LVMH
(Journalduluxe.fr)

LA SECONDE MAIN EN PASSE DE RÉVOLUTIONNER L'INDUSTRIE DU LUXE

La planète luxe a toussé en 2024, sur fond notamment de la montée en puissance de la seconde main. Selon l'étude référence Bain Altagamma Luxury Study 2024, pour la première fois depuis 2008 (en excluant 2020 et la période Covid-19), le marché des produits de luxe a reculé à 363 milliards d'euros en 2024 vs 369 milliards d'euros en 2023. L'hôtellerie de prestige, qui fut l'une des grandes gagnantes de 2023 dans l'univers du luxe avec des taux d'occupation très élevés, se stabilise à des niveaux bien supérieurs à ceux de 2019. À noter en 2024 : une hausse générale de la demande pour des voyages familiaux transgénérationnels. Le segment des croisières connaît lui aussi une forte hausse, grâce à une demande soutenue de la part des HNWI. À noter en 2024 : l'accroissement de l'offre de navires d'ultra-luxe propose des croisières plus intimes, centrées sur l'aventure et la protection de l'environnement.



Le cas de l'automobile est intéressant : le secteur a montré des signes d'essoufflement en 2024, les marques haut de gamme traditionnelles ayant souffert de la montée en puissance des marques chinoises sur leur marché domestique. Mais les marques de prestige semblent ignorer la crise surtout lorsqu'elles proposent des modèles réellement exclusifs, à l'image de Ferrari, qui n'aura eu besoin que de quelques jours pour écouler les 799 exemplaires de la fabuleuse F80, à 3,6 millions d'euros l'unité.

Proposer une alternative sécurisée, fiable et crédible

Le marché de la seconde main offre aux consommateurs une nouvelle porte d'entrée vers l'univers du luxe. Les marques d'horlogerie, de joaillerie, d'accessoires de mode et de prêt-à-porter sont les principaux moteurs de cette croissance. Face à cette nouvelle réalité, les marques de luxe traditionnelles essayent différentes stratégies pour maîtriser leur place et leur image sur ce nouveau marché. Le groupe Richemont (Cartier, Vacheron Constantin, Chloé, Montblanc) a pris les devants en 2018 en achetant Watchfinder, le leader mondial de la montre de seconde main, pour en faire une plateforme sécurisée, fiable et surtout crédible aux yeux des aficionados. « Surfant sur l'économie circulaire, les maisons de mode se lancent dans le marché de la seconde main en collaborant avec des plateformes afin de pouvoir proposer des pièces d'exception », annonçait l'hebdomadaire français *Le Point* en septembre 2024. Et de citer l'exemple de la startup Heristoria, lancée par LVMH et dont le positionnement est de

dénicher des « trésors vintage » des marques du groupe, datant de 1900 à 2010. Le phénomène s'est accéléré depuis 2022 : « pour éviter le casse-tête de gérer le marché de première et de seconde main, d'autres maisons préfèrent s'adosser à un partenaire. Balenciaga s'est ainsi associé au site Reflaunt pour se lancer sur cette économie circulaire, dès 2022, avec son programme Re-sell » (*source Le Point*).

Faire du pre-loved un credo immobilier

Les maisons les plus prestigieuses devront tôt ou tard, s'adapter à cette déferlante. La mythique marque Rolex a ainsi créé son propre label, Rolex Certified Pre-Owned, quand le légendaire chasseur français Weston a osé, avec succès, lancer sa gamme « Vintage » de souliers « restaurés à Limoges » et vendus jusqu'à 50 % en-dessous du prix neuf.

“ Il est très frappant de voir se développer les recherches portant sur des domaines forestiers, qui allient une sécurité financière à long terme, une fiscalité avantageuse et une part de rêve liée à leur propriété elle-même. ”

Olivier Brunet,
Directeur associé
BARNES Propriété & Châteaux

Quelle en est la traduction sur le plan de l'immobilier de prestige ? « Au-delà de la question financière, les UHNWI ont fait du pre-loved un credo, estime Thibault de Saint Vincent, président de BARNES. La responsabilité des entrepreneurs devient un art de vivre dont les maîtres-mots sont : revendre, réparer, rénover, réhabiliter, réutiliser, recycler et réinventer. » Et l'ensemble du réseau BARNES de noter un net regain d'intérêt pour les biens incarnant une histoire, qu'il s'agisse d'un appartement haussmannien à Paris, d'un riad à Marrakech, d'une ferme centenaire réhabilitée à Verbier ou d'un domaine viticole dans le Douro. Avec une volonté de

la part des acheteurs de privilégier la piste locale pour les éventuels travaux de restauration. La rentabilité ne suffit plus, l'investissement doit désormais avoir un sens. « Même si cela peut paraître paradoxal, cette démarche s'applique aussi dans le neuf, précise Jean-Christophe Thouait, CEO de BARNES Amérique du Nord & Caraïbes. À Dubaï comme à New York ou Miami, il s'agit de s'inscrire dans la durée et de privilégier les constructions respectueuses de l'environnement, en pensant aux générations futures ». C'est ainsi qu'apparaît une nouvelle catégorie de destinations prisées par les entrepreneurs et les digital nomads,

les « pre-loved cities ». Des villes dans lesquelles l'investissement immobilier mise sur les nouvelles technologies pour mieux établir le lien entre constructions anciennes et nouvelles, savoir-faire séculaires et solutions d'avant-garde, sur fond de prise en compte des enjeux climatiques. Tandis que l'immobilier généraliste se digitalise davantage chaque année, il en est tout autrement du segment du prestige, dans lequel les clients recherchent avant tout la relation humaine, qui doit être de grande qualité et proposer des expériences et des services de haut vol. Ou quand la quête de sens devient une priorité de chaque instant !

Sources : Bain Alltagamma Luxury Study 2024/Le Point/CNN



Palmarès BARNES 2025 des « pre-loved cities »

- | | |
|--------------|--------------|
| 1 Dubaï | 6 Amsterdam |
| 2 Copenhague | 7 Austin |
| 3 Stockholm | 8 Zurich |
| 4 Tokyo | 9 Abou Dabi |
| 5 Madrid | 10 Singapour |

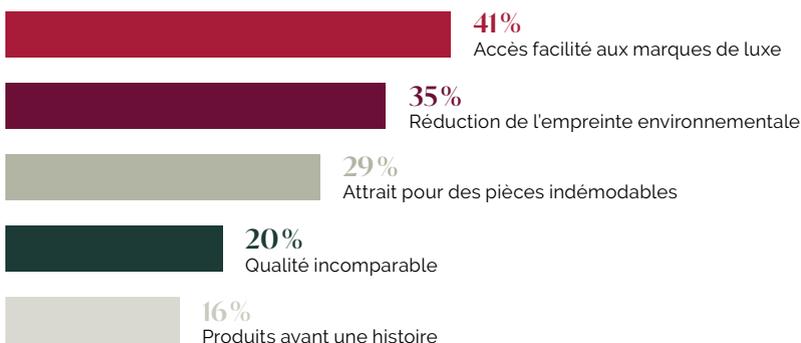
L'industrie du luxe affiche des résultats en yo-yo

Source : Bain Alltagamma Luxury Study 2024

CATÉGORIE	CHIFFRE D'AFFAIRES 2024 EN EUROS	PROGRESSION 2023/2024	PROGRESSION 2019/2024
Objets/articles de luxe	363 Mds	↓ -2%	↑ +28%
Voitures de luxe	579 Mds	↓ -5%	↑ +5,5%
Hôtellerie de prestige	242 Mds	↑ +4%	↑ +17%
Vins et spiritueux	99 Mds	Stable	↑ +30%
Gastronomie	72 Mds	↑ +8%	↑ +35,5%
Meubles, décoration	51 Mds	↓ -2%	↑ +21%
Luxe de seconde main	48 Mds	↑ +7%	↑ +75%
Art	36 Mds	↓ -7%	↓ -1%
Yachts et jets privés	31 Mds	↑ +13%	↑ +31,5%
Croisières de luxe	5 Mds	↑ +30%	↑ +135%

Marché de la seconde main, les raisons d'un succès*

(* Plusieurs réponses possibles - Source : Ipsos France 2024



“ Le marché de l'occasion avait autrefois un temps de retard sur le marché du neuf, ce qui explique en partie pourquoi on avait tendance à l'associer au marché du discount. Aujourd'hui, les rôles sont inversés et l'occasion influence le neuf ! ”

Arjen van de Vall,

CEO de Watchfinder, Groupe Richemont (Source Europastar.com)

BARNES crée le Pre-Loved Luxury Show



Coorganisé par BARNES et ReLuxury, le Pre-Loved Luxury Show qui s'est tenu au Carrousel du Louvre à Paris du 15 au 17 novembre 2024 a ouvert une nouvelle voie pour le luxe circulaire. Cet événement inédit a en effet accueilli près de 10 000 visiteurs, dont 20% d'internationaux, une clientèle qualifiée d'amateurs et de professionnels passionnés de beaux objets et de luxe de seconde main. Cette première édition a atteint son objectif : offrir une meilleure compréhension du

concept de Pre-Loved et de son rôle dans le futur du luxe tout en proposant un espace d'échanges qualitatifs, propice au networking, et une opportunité unique d'acquérir ou d'envisager l'achat de pièces iconiques de mode, d'horlogerie, de joaillerie ou d'immobilier de prestige. « La circularité n'est plus une option, souligne Fabienne Lupo, CEO et fondatrice de ReLuxury. Nous devons repenser nos modes de consommation. Le luxe a un devoir d'exemplarité en la matière

grâce à ses valeurs intrinsèques – qualité, réparabilité, pérennité et transmission ». Pour Thibault de Saint Vincent, président de BARNES, « ce salon qui illustre notre engagement à sublimer l'art de vivre en transmettant l'excellence du patrimoine immobilier fut aussi une formidable opportunité de renforcer les liens avec nos clients tout en affirmant nos valeurs de transmission et d'expérience humaine. »

LES CODES DE LA CIRCULARITÉ

L'immobilier de prestige s'inscrit naturellement dans les nouveaux modes de consommation.

01

Transmission

Acheter à destination des générations futures

02

Qualité

Rechercher le meilleur y compris pour le climat, la sécurité et les expériences

03

Innovation

Miser sur la technologie pour s'inscrire dans la durée

04

Engagement

Envisager l'immobilier comme un projet de long terme

05

Rentabilité

Penser en investisseur pour assurer la pérennité des placements

06

Expérience

Donner du sens à toutes actions, rencontres et décisions

07

Connexion

S'insérer au cœur d'un réseau humain et urbain

08

Fiscalité

Favoriser une taxation utile et maîtrisée pour mieux transmettre

09

Environnement

Privilégier les destinations durables

10

Sur-mesure

Choisir l'excellence plutôt que la notoriété

LES VERTUS D'UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL

“ Même lorsqu'ils possèdent plusieurs propriétés à travers le monde, les acheteurs conçoivent l'immobilier comme un marqueur de leur implantation locale. Ils se montrent généralement sensibles aux sujets environnementaux, notamment lorsqu'il est nécessaire d'entreprendre des travaux de rénovation ou de restauration, qu'ils souhaitent inscrire dans une vision à long terme. ”

Richard Tzipine,
Directeur général de BARNES



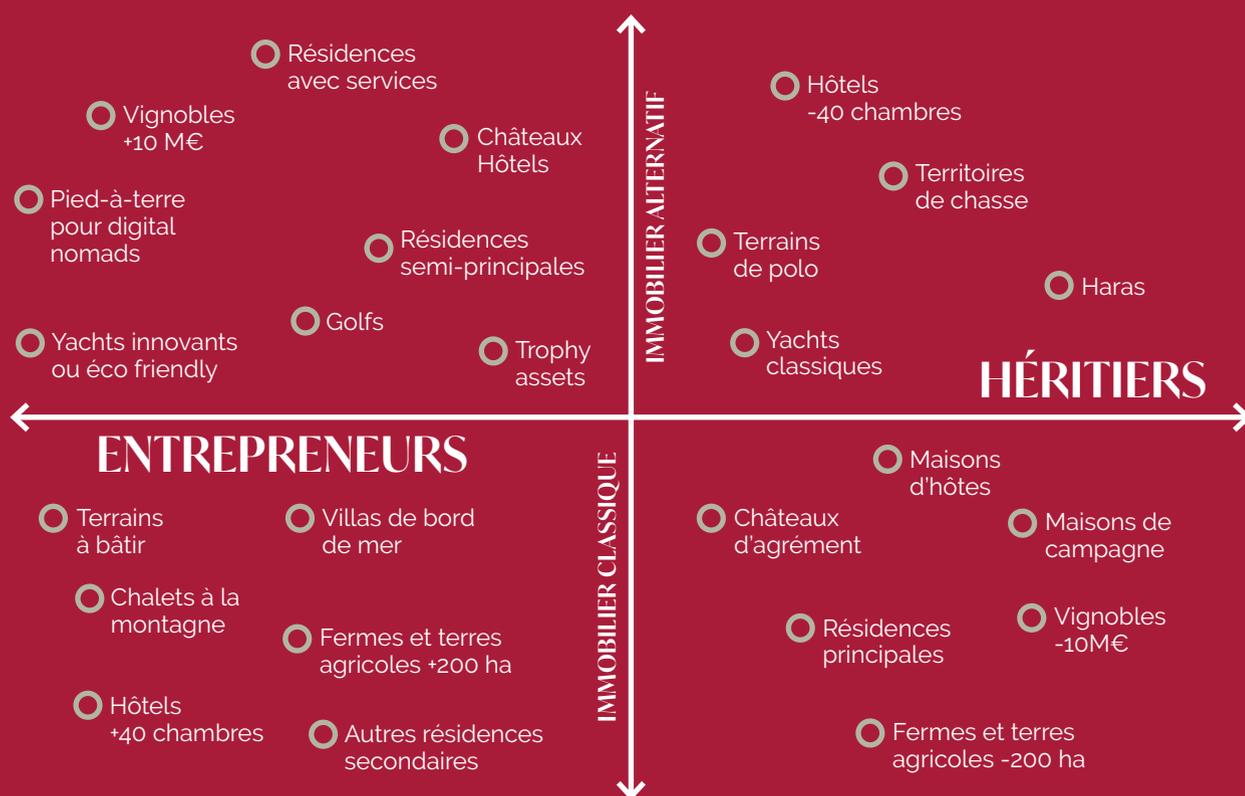
Les HNWI et UHNWI ont concilié en 2024 leur besoin de circularité et de mobilité et leur envie d'investir dans des biens immobiliers et des propriétés faisant office de valeur refuge sur le plan patrimonial. Qu'il s'agisse d'appartements en ville, de maisons de famille, de chalets en montagne, de villas en bord de mer ou de « propriétés passions » telles que les domaines de chasse, les haras ou les vignobles, ces biens ont en commun de présenter les mêmes critères d'excellence.

Parce que la clientèle internationale attend que lui soit proposée une réponse globale à ses besoins, BARNES développe depuis plus de 25 ans une palette de services qui s'étend bien au-delà de l'immobilier proprement dit (yachting, vignobles, voitures de collections, conciergerie, Family office...), au service d'un art de vivre se composant d'une multitude d'éléments constituant un patrimoine matériel et immatériel.

“ Toutes les grandes marques de luxe réfléchissent à la seconde main. Quand vous donnez une deuxième ou une troisième vie à un produit de qualité qui a été conçu pour durer 10, 20 ou 30 ans, vous luttez très simplement contre la surconsommation et le gaspillage. Ce nouveau marché a été créé grâce à la technologie mais notre priorité reste l'expérience client. ”

Bernard Osta, Directeur de la stratégie de Vestiaire Collective (BFMTV)

QUAND L'IMMOBILIER DE PRESTIGE SE MET À L'HEURE DE LA CIRCULARITÉ



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

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

L'année 2024 a été marquée par une accélération du besoin de circularité de la part de ces acheteurs, habitués aux codes du luxe mais souhaitant donner un sens à leur consommation. Une volonté qui se traduit dans leurs comportements face à l'achat immobilier, notamment en matière de transmission aux futures générations.

UHNWI

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

426 330

Nombre total d'UHNWI dans le monde

33,7 M

Nombre total d'HNWI dans le monde

49 159 Mds

Valeur en US dollars de la richesse des UHNWI

102 492 Mds

Valeur en US dollars de la richesse des HNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

LES ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS

LE RETOUR D'UNE CERTAINE CONFIANCE

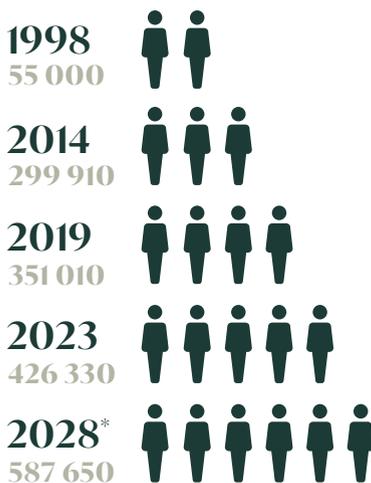
En 2023, la population mondiale des UHNWI a augmenté de +7,9% pour atteindre le chiffre record de 426 330. Soit un fort rebond après le déclin - momentané - enregistré en 2022. Les patrimoines privés ont été principalement soutenus par un retour à la hausse de la valeur des actions en fin d'année, notamment dans les pays développés. Si la croissance économique s'est montrée atone - limitée par une inflation élevée, des politiques monétaires strictes et plusieurs conflits géopolitiques - elle a néanmoins mieux résisté que prévu. Les craintes de récession s'étant

apaisées et l'inflation mondiale ayant ralenti, l'annonce d'une baisse des taux d'intérêt des banques centrales a permis à quasiment tous les secteurs d'activité de renouer avec l'optimisme. Si les marchés obligataires ont généralement affiché des rendements positifs marginaux après deux années de baisse, les actifs cryptographiques - à forte volatilité - se sont fortement redressés après leur chute de 2022. Un contexte positif qui a mené la valeur combinée de la fortune des UHNWI à 49 159 milliards de dollars, soit une hausse de +8,2%.

De nombreuses incertitudes subsistent pour 2025, avec en toile de fond la complexité géopolitique marquée par la guerre en Ukraine, la rivalité croissante entre la Chine et l'Occident et avec Taiwan, la reprise du conflit entre Israël et le Hamas et l'accélération des bouleversements climatiques, comme ce fut le cas en Espagne durant l'automne 2024.

La population ultra-high-net-worth individuals reprend sa croissance

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

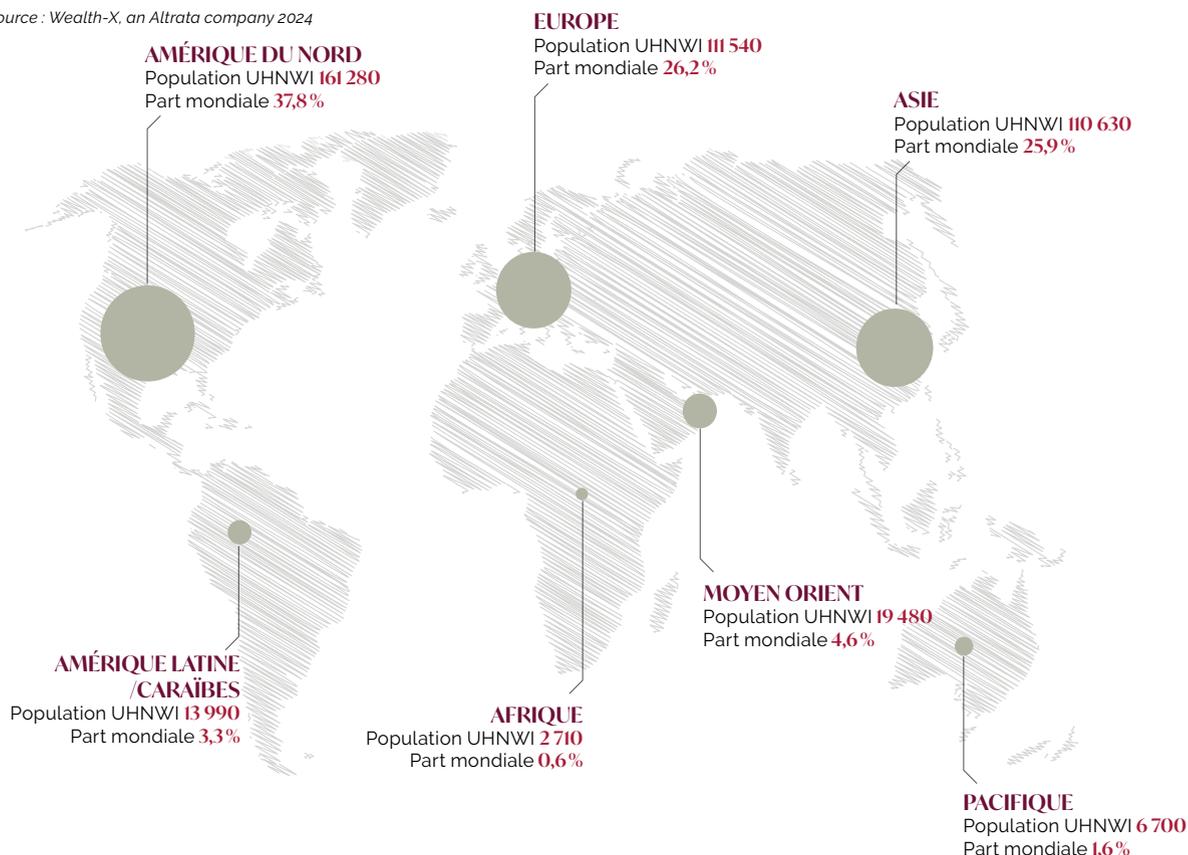


Le nombre de UHNWI et le montant de leur fortune cumulée devrait progresser dans les années à venir. De nouvelles opportunités de création de richesse et de diversification des actifs se présenteront sous l'effet de tendances structurelles fortes comme la transition vers les énergies vertes, les progrès constants de la digitalisation, l'urbanisation croissante, la généralisation du travail dans les marchés émergents, la « premiumisation » de la consommation et l'adoption généralisée de l'IA générative. D'ici 2028, Wealth-X prévoit que la population UHNWI totalisera 587 650 individus, soit une augmentation de 161 320 par rapport à 2023 et 19 000 milliards de dollars supplémentaires de richesse nouvellement créée.

* projection.

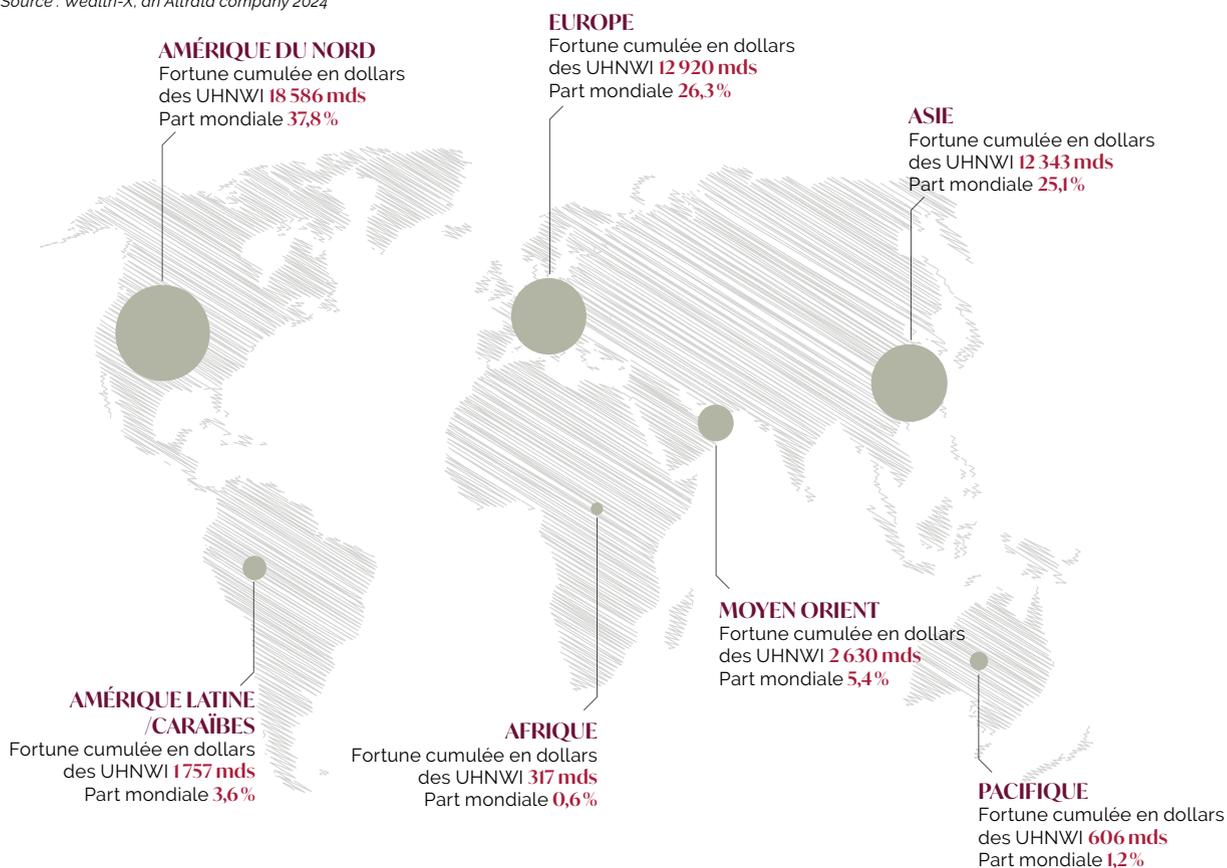
Une population située à 94,5% dans l'hémisphère nord

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024



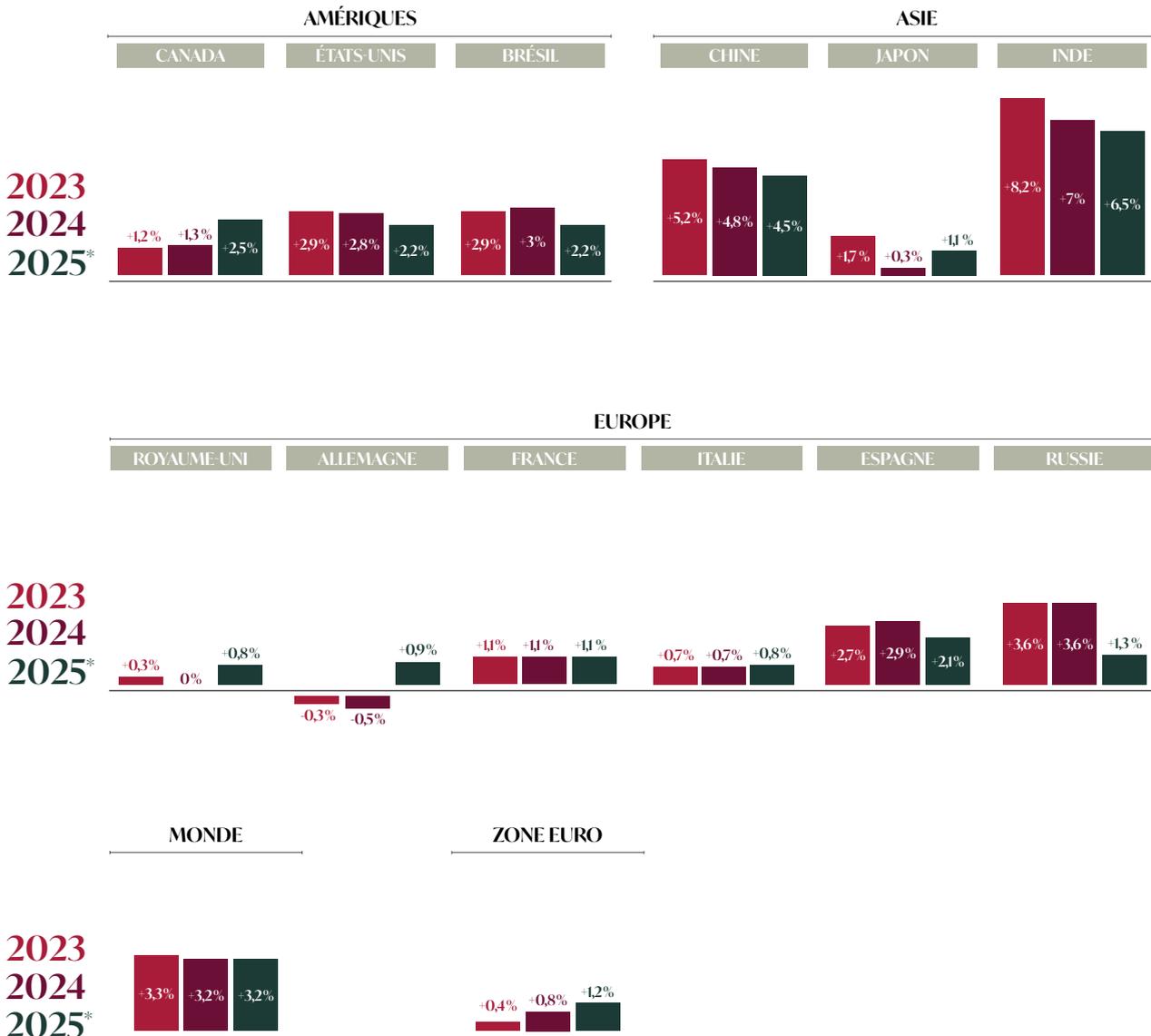
Une richesse située à 94,6% dans l'hémisphère nord

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024



Prévisions de la croissance mondiale 2024 vs 2023

Source : prévisions de croissance du FMI – Octobre 2024/comparaison annuelle en % du PIB
(*) projection



La croissance mondiale devrait rester stable en 2025 mais cette continuité apparente masque des disparités notables constatées depuis avril 2024. Ainsi, le relèvement des prévisions pour les États-Unis a compensé l'abaissement de celles des autres pays avancés, en particulier les plus grands pays européens. De la même manière, dans les pays émergents et les pays en développement, les perturbations de la production et du transport des produits de base (le

pétrole, en particulier), les conflits, les troubles sociaux et des phénomènes météorologiques extrêmes ont entraîné des révisions à la baisse des perspectives pour la région Moyen-Orient/Asie centrale et pour l'Afrique subsaharienne. Ces abaissements de prévisions ont été compensés par les révisions à la hausse des perspectives pour les pays émergents asiatiques, dont la croissance est stimulée par la forte augmentation de la demande de semi-conducteurs et de

composants électroniques, alimentée par d'importants investissements dans l'intelligence artificielle. Cette tendance est soutenue par des investissements publics considérables en Chine et en Inde. D'ici à 5 ans, la croissance mondiale devrait atteindre 3,1 %, un chiffre relativement faible comparé à la moyenne d'avant la pandémie !

Les 10 pays qui comptent le plus de UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

	PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE	
	États-Unis	147 950	↑	+13,1%
	Chine (hors Hong Kong)	46 060	↓	-1,00%
	Allemagne	22 210	↑	+13,3%
	Japon	16 565	↑	+10,4%
	Royaume-Uni	15 640	↑	+10,6%
	France	13 655	↑	+14,1%
	Canada	13 330	↓	-0,6%
	Hong Kong R.A.S.	12 545	↓	-0,4%
	Italie	10 480	↑	+13,8%
	Inde	9 540	↑	+8,5%

LES ÉTATS-UNIS ET L'ALLEMAGNE MÈNENT LA DANSE, LA CHINE EST À LA PEINE

Sept des dix premiers pays qui comptent le plus de UHNWI ont le nombre de ces derniers augmenter en un an. En tête les États-Unis, de loin le plus grand pôle de richesse au monde, ont enregistré une hausse de +13,1% de leur population UHNWI et abritent aujourd'hui un peu plus du tiers mondial. Les gains des marchés financiers axés sur la technologie et des performances économiques exceptionnelles par rapport aux autres marchés développés en ont été les principaux moteurs, éclipsant une légère faiblesse de la monnaie et une instabilité politique marquante durant la campagne électorale.

Une croissance similaire a été observée en Allemagne, qui a consolidé son statut de premier pays UHNWI en Europe (classé 3^e au niveau mondial). L'économie a été nettement moins performante dans la zone euro, par la faute de sévères contraintes structurelles, néanmoins la création de richesse a été renforcée par les rendements des marchés boursiers, la baisse des coûts de l'énergie et la résilience d'un intense réseau de PME innovantes. Tous les principaux marchés européens ont enregistré un solide rebond du nombre de UHNWI après une faible performance en 2022.

Le Japon et l'Inde, de bons élèves

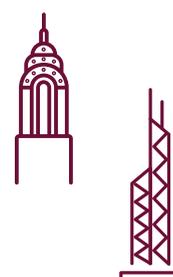
Les conditions ont été moins favorables en Chine, le deuxième plus grand marché mondial des UHNWI, qui a accusé une baisse de -1% de sa population, après une baisse de -7,1% un an auparavant. Une économie relativement atone, un ralentissement de l'immobilier qui s'aggrave, des marchés financiers sous-performant, une aggravation de la démographie et une incertitude générale des investisseurs liée aux tensions géopolitiques ont constitué un environnement difficile pour la création de richesses en Chine. Le territoire semi-autonome de Hong Kong a lui aussi enregistré une baisse du nombre d'ultra-riches.

Cela contraste avec la croissance robuste du nombre de UHNWI dans les deux autres principaux marchés d'Asie, le Japon et l'Inde. La politique monétaire accommodante de la banque centrale japonaise est restée un facteur favorable aux actifs nationaux et aux dépenses de consommation. L'Inde a conservé son statut d'économie à la croissance la plus rapide au monde, le développement des infrastructures, les entrées de capitaux et la demande résiliente soutenant la création de richesses. Compte tenu de l'expansion de ses marchés du travail et de la consommation, l'Inde devrait progresser dans le classement des pays au cours des prochaines années.

Les 10 villes qui comptent le plus de UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

VILLES	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE	VILLES	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE
NEWYORK	16 630	↑ +13,8%	LONDRES	6 245	↑ +11,1%
HONG KONG R.A.S	12 545	↓ -0,4%	CHICAGO	5 725	↑ +12,6 %
LOS ANGELES	8 955	↑ +15,4%	PARIS	5 370	↑ +14,5%
TOKYO	6 445	↑ +10,7%	WASHINGTON DC	4 950	↑ +14,6%
SAN FRANCISCO	6 405	↑ +14,9%	DALLAS	4 875	↑ +16,1%



NEW YORK ET HONG KONG CONTRE LE RESTE DU MONDE

Les 10 premières villes représentaient 18% de la population UHNWI mondiale en 2023. Cette proportion a progressivement augmenté au cours de la dernière décennie. Le nombre de UHNWI a fortement progressé dans presque toutes les villes les mieux classées en 2023, à l'exception de Hong Kong. En moyenne, la population UHNWI des 10 premières villes a augmenté de 12%, soit bien au-dessus de la croissance mondiale de +7,6%. Les deux principales villes du classement, New York et Hong Kong, caracolent loin devant les suivantes, ce qui souligne leur statut de valeurs sûres auprès des grandes fortunes internationales. New York a ainsi enregistré une hausse de 14% du nombre de UHNWI, les portefeuilles d'actifs du plus grand centre financier du monde étant soutenus par le fort rebond des actions américaines et mondiales, la vigueur des dépenses de consommation et la résilience globale de l'économie américaine. La ville de Hong Kong, deuxième au classement, a pour sa part connu une légère baisse de son nombre d'UHNWI, ce qui contraste fortement avec les gains enregistrés dans les autres grandes villes du tableau. La répression politique de ces dernières années et le contrôle accru du gouvernement de la Chine continentale ont tempéré la confiance des investisseurs et les flux entrants de talents à Hong Kong. Le potentiel de croissance du territoire semi-autonome a été affaibli, mais il garde son statut de puissance régionale en raison de son statut de lien irremplaçable pour les flux financiers entre la Chine et l'économie mondiale.



Londres, Paris et Tokyo concentrent leurs UHNWI

Les États-Unis, qui sont le plus grand marché mondial des UHNWI, comptent six villes parmi les dix premières du classement (et les deux suivantes), contre deux en Asie et deux en Europe. Les deuxième et troisième marchés mondiaux des UHNWI, la Chine et l'Allemagne, ne comptent aucune ville dans le top 10, ce qui s'explique par le fait que les fortunes privées y sont réparties de manière plus uniforme entre les centres urbains nationaux que dans la plupart des autres pays. Cela contraste particulièrement avec Londres, Paris et Tokyo, qui abritent chacune une part particulièrement élevée de la population UHNWI de leur pays respectif.

LES GRANDES VILLES, DESTINATIONS DE CHOIX DES UHNWI

Les cinq prochaines années devraient être marquées par l'augmentation constante de la concentration des UHNWI dans les grandes villes aujourd'hui déjà les plus recherchées. D'ici 2028, ils devraient être près de 42% à vivre dans l'une des 50 premières villes UHNWI, contre 38% en 2015. Une évolution régulière qui illustre une répartition géographique de plus en plus internationale des familles les plus fortunées, plus mobiles et mieux connectées que jamais. Avec de jeunes générations qui choisissent d'aller s'implanter dans les villes correspondant le mieux à leurs aspirations, quel qu'en soit le pays

voire le continent. C'est également le résultat de l'urbanisation continue, en particulier dans les marchés émergents, ainsi que de la compétition que se livrent les villes concernées pour attirer les UHNWI (et leurs capitaux), que ce soit par le biais d'incitations fiscales ou immobilières ou en mettant l'accent sur l'art de vivre, la sécurité personnelle ou encore opportunités entrepreneuriales.

L'Inde, une valeur montante

Alors que les changements parmi les 10 plus grandes villes UHNWI devraient être minimes dans les

années à venir, la liste des villes à la croissance la plus rapide place sous les projecteurs des destinations émergentes qui cherchent à défier les valeurs établies. L'Inde se distingue en abritant trois des dix villes les plus dynamiques : la population UHNWI de Bangalore, Hyderabad et Delhi devrait croître à un taux annuel moyen de 14 à 16%. Manille (Philippines) et Kuala Lumpur (Malaisie) sont également en phase ascendante. Parmi les marchés développés, la capitale norvégienne, Oslo, devrait afficher une très forte croissance de sa population UHNWI, tout comme Melbourne, Sydney et Brisbane (Australie) ainsi que Prague (République tchèque).

Les 10 villes au plus fort développement UHNWI*

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

* Villes dont la croissance annuelle du nombre de UHNWI sera supérieure à 10% entre 2023 et 2028

VILLES

- 1 **Oslo** (Norvège)
- 2 **Manille** (Philippines)
- 3 **Bangalore** (Inde)
- 4 **Hyderabad** (Inde)
- 5 **Melbourne** (Australie)
- 6 **Kuala Lumpur** (Malaisie)
- 7 **Sydney** (Australie)
- 8 **Brisbane** (Australie)
- 9 **Delhi** (Inde)
- 10 **Prague** (République tchèque)

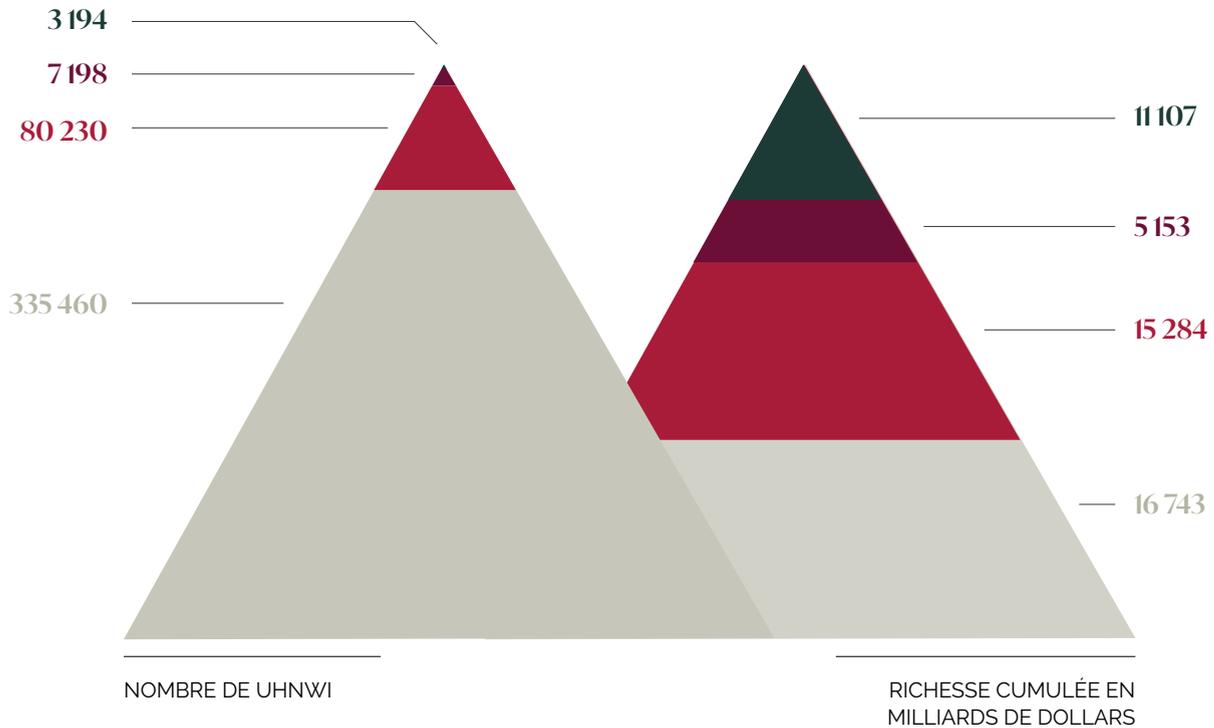


Les degrés de fortune des HNWI et UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

NIVEAU DE RICHESSE

- + DE 1 MILLIARD DE DOLLARS
- 500 MILLIONS – 1 MILLIARD DE DOLLARS
- 100-500 MILLIONS DE DOLLARS
- 30-100 MILLIONS DE DOLLARS



La nature inégale de la répartition mondiale des richesses se retrouve parmi les tranches les plus fortunées. Près de 80% des UHNWI possèdent un patrimoine net compris entre 30 et 100 millions de dollars, avec un niveau de richesse médian estimé à 51 millions de dollars.

Les UHNWI dont la fortune se situe entre 100 millions et 1 milliard de dollars représentent un peu moins du cinquième de cette population mais détiennent un stock de richesse globalement similaire à celui des 30 à 100 millions de dollars. Tout en haut de la pyramide, les milliardaires ne constituent que 0,8% de la population mondiale UHNWI mais ils détiennent 24% de sa fortune globale.

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE ET LES ACTIONS PHILANTHROPIQUES UNE MANNE FINANCIÈRE POUR LA CONSOMMATION DES OBJETS DE LUXE



Les UHNWI détiennent 49 159 milliards de dollars d'actifs. Une immense réserve qui leur permet d'exercer une influence considérable sur tous les aspects de la société, de la politique et l'économie à la technologie et l'industrie. Ils se montrent par ailleurs particulièrement actifs dans les secteurs du luxe et de la philanthropie. En effet, si la population UHNWI a fortement augmenté au cours de la dernière décennie, les branches

d'activité qui lui sont destinées se sont développées au même rythme. À commencer par le marché des produits de luxe et des services sur mesure. Une tendance similaire s'est imposée dans l'immobilier haut de gamme du monde entier, avec un souhait manifesté de planifier le transfert du patrimoine familial tout en le faisant fructifier de génération en génération.

Les UHNWI sont, sans surprise, les principaux clients des sociétés de services financiers, de courtage et de gestion d'actifs, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de Family office. Ils représentent également une part importante - et croissante - des dons individuels aux organisations philanthropiques, pour un montant estimé de 190 milliards de dollars.

À l'échelle mondiale, les UHNWI représentent :

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

**118 mds
de dollars**

de dépenses personnelles en produits de luxe, soit 30% des dépenses totales de la planète.

**190 mds
de dollars**

de dons philanthropiques, soit 38% de tous les dons des particuliers.

**38 000 mds
de dollars**

d'actifs financiers, soit 32% des actifs mondiaux sous gestion.

L'AMÉRIQUE DU NORD ET L'EUROPE FONT LA COURSE EN TÊTE

Si au niveau mondial le nombre et la fortune cumulée des UHNWI ont nettement augmenté en 2023, cela s'est accompagné de disparités régionales marquées.

Amérique du Nord

La première région UHNWI au monde a vu sa population augmenter de +11,9% en 2023 pour atteindre 161 280 personnes. Cette croissance a dépassé celle de l'Europe et surtout de l'Asie, portant la part de l'Amérique du Nord dans la classe UHNWI à 38%. Leur patrimoine cumulé a augmenté de +11,7% pour atteindre 18 600 milliards de dollars, grâce à une économie américaine étonnamment résiliente malgré le fait que la Réserve fédérale ait poursuivi sa politique de resserrement au cours du premier semestre. Toutefois, le principal coup de pouce aux portefeuilles des UHNWI est venu des rendements à deux chiffres des actions, fortement concentrés sur les valeurs technologiques à forte capitalisation. Le S&P 500 a en effet clôturé l'année en hausse de +26% et l'indice composite NASDAQ, à forte composante technologique, en augmentation de +43%, les deux indices inversant les fortes pertes de 2022.



Europe

La population UHNWI européenne a enregistré une croissance - supérieure à la moyenne - de +9,4%, pour atteindre 111 540 personnes. Ce rythme d'expansion est trois fois supérieur à celui de l'Asie, ce qui a permis à l'Europe de retrouver, pour la première fois depuis 2019, son statut de deuxième plus grand territoire ultra-riche. Les principaux marchés, l'Allemagne, le Royaume-Uni et la France, ont flirté avec la récession face à une inflation élevée,

des hausses de taux d'intérêt et des faiblesses structurelles, tandis que la croissance a été assez robuste dans le sud et certaines parties de l'Europe de l'Est. Mais les marchés boursiers ont globalement enregistré de bonnes performances, sur un fond d'optimisme quant à la baisse de l'inflation et aux futures baisses des taux directeurs. La richesse combinée des UHNWI a augmenté de +8,8% pour atteindre 12 900 milliards de dollars.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024



Les 10 villes européennes où privilégier l'investissement immobilier

Source : PWC Emerging Trends in Real Estate Europe 2025

2024	2025
1 Londres	1 Londres
2 Madrid	2 Paris
3 Paris	3 Madrid
4 Berlin	4 Berlin
5 Munich	5 Amsterdam
6 Amsterdam	6 Milan
7 Milan	7 Munich
8 Francfort	8 Lisbonne
9 Hambourg	9 Francfort
10 Lisbonne	10 Barcelone

Londres arrive en tête du classement des villes européennes les plus attractives pour les investisseurs immobiliers (pour la quatrième année consécutive) en raison de son importance économique sur le marché mondial. Madrid est passée de la huitième place en 2020 à la deuxième place en 2024 ! Parmi les autres gains notables depuis 2021, citons Milan et Lisbonne en raison de leur importance en tant que portes d'entrée régionales pour la finance.



Asie

La population UHNWI d'Asie a augmenté de +2,7% pour atteindre 110 630 personnes. Il s'agit d'un modeste rebond par rapport au fort déclin de l'année précédente et bien en deçà de la moyenne mondiale. Cela résulte du ralentissement structurel de l'économie chinoise, même si globalement les performances de la région sont demeurées respectables (mais à un niveau inférieur à celles d'avant la pandémie).

Moyen-Orient

Après de solides gains en 2021/2022, le Moyen-Orient a enregistré une baisse de son nombre de UHNWI et de leur valeur patrimoniale. La population UHNWI de la région a en effet chuté de -5,7% pour atteindre 19 480 personnes, soit une part mondiale de 4,6%. La baisse des prix mondiaux de l'énergie a affaibli les revenus des pays exportateurs d'hydrocarbures et les rendements des marchés financiers ont été généralement faibles, inférieurs à la moyenne des marchés émergents.



Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

Amérique latine et Caraïbes

L'Amérique latine et les Caraïbes ont enregistré une troisième année consécutive de croissance dynamique de leur catégorie UHNWI et de leur patrimoine. La population UHNWI a bondi de +18,2% pour atteindre 13 990 personnes, ce qui constitue la plus forte expansion de toutes les régions. Les portefeuilles ont été soutenus par les gains des marchés boursiers, l'assouplissement monétaire et une croissance économique ferme.

Pacifique et Afrique

La population UHNWI de la région Pacifique, qui repose principalement sur l'Australie, est restée stable à 6 700 personnes. L'évolution de l'économie et des marchés financiers a été modérée en raison de la baisse des prix des matières premières, de la faiblesse de la demande en Chine (le plus grand marché d'exportation de l'Australie) et des taux d'intérêt élevés. L'Afrique a enregistré la plus forte baisse en pourcentage du nombre de UHNWI de toutes les régions en 2023, avec -10,3%.

Toujours plus de millionnaires en dollars dans les années à venir

Source : Global Wealth Report 2024 UBS

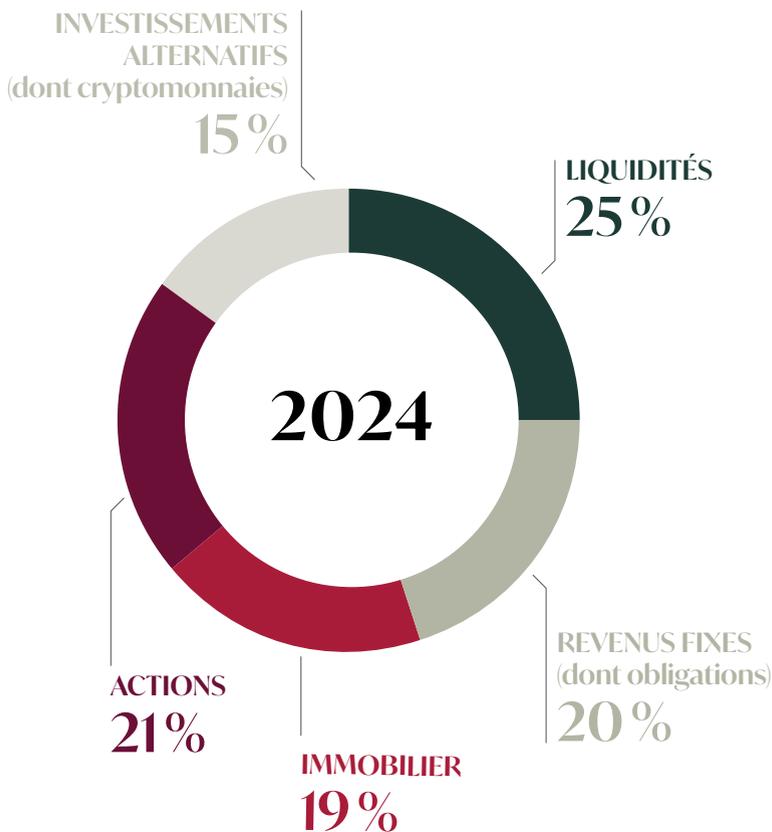
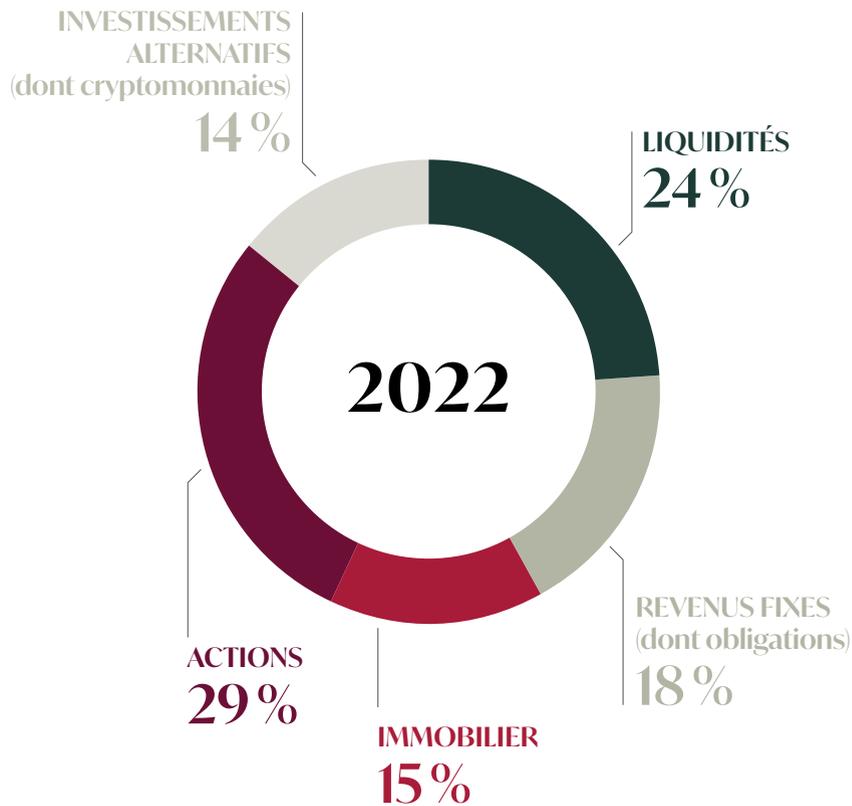
Pays à la plus forte augmentation du nombre de millionnaires en dollars

PAYS	2023	2028 (ESTIMATION)	ÉVOLUTION 2023-2028
Taiwan	788 799	1 158 239	+47%
Turquie	60 787	87 077	+43%
Kazakhstan	44 307	60 874	+37%
Japon	2 827 956	3 625 208	+28%
Corée du Sud	1 295 674	1 643 799	+27%
Israël	179 905	226 226	+26%
Mexique	331 538	411 652	+24%
Thaïlande	100 001	123 531	+24%
Suède	527 426	703 216	+22%
Inde	868 67	1 061 463	+22%

Dans certains marchés, le nombre de millionnaires en dollars augmentera jusqu'à 50% au cours des cinq prochaines années, selon les estimations du *Global Wealth Report 2024 de l'UBS*. À l'image de Taïwan, principalement grâce son rôle de leader mondial de l'industrie des micro-processeurs, qui bénéficiera de la montée en puissance de l'IA. Au Japon et en Corée, deux autres poids lourds de l'économie asiatique, cette population augmentera de plus de 25%.

L'arbitrage des actifs des UHNWI s'équilibre entre préservation et recherche de croissance

Sources : World Report Series 2024/Wealth Management – Capgemini Research Institute



L'immobilier de prestige comme une valeur refuge

Alors que le marché immobilier dans son ensemble affrontait une crise structurelle amorcée en 2022, l'immobilier résidentiel de prestige a, une fois de plus, rempli son rôle de valeur refuge. Les UHNWI ont renforcé de quatre points la part de leur portefeuille consacrée à l'immobilier, de 15% à 19%. Malgré les taux d'intérêt élevés, des villes de premier plan comme Londres, New York et Dubaï ont vu le prix moyen des biens immobiliers haut de gamme s'établir autour de 20 millions de dollars. New York a vu ses ventes de prestige augmenter de 9% en volume entre fin 2022 et fin 2023, celles de Londres ont gagné 25% alors que le marché à Dubaï a été multiplié par deux.

LES 6 DONNÉES CLÉS DU MONDE DES UHNWI

01

En 2023, la population mondiale des ultra-riches (UHNW) a augmenté de 7,9 %

Avec un record de 426 330 UHNWI, il s'agit d'un fort rebond par rapport au déclin de l'année précédente. Cette population est plus importante en volume, soit plus de 20% qu'il y a cinq ans. La hausse des bourses mondiales a entraîné une croissance de +8,2% de leur fortune cumulée, à 49 200 milliards de dollars.

03

L'Inde place ses villes sur la carte mondiale des UHNWI

Trois des dix villes UHNWI qui connaîtront la croissance la plus forte au cours des cinq prochaines années la population UHNWI (Bangalore, Hyderabad et Delhi) se situeront en Inde. Un reflet du statut du pays considéré comme l'une des économies à la croissance la plus rapide au monde.

05

La population UHNWI continuera d'augmenter dans toutes les régions du monde

Au cours des cinq prochaines années, malgré la volatilité des marchés et les incertitudes géopolitiques persistantes, la population mondiale UHNWI devrait monter à 587 650 personnes d'ici 2028 et représenter 19 000 milliards de dollars supplémentaires.

L'Amérique du Nord continuera de compter la plus grande part de leur population mondiale, à 39%. La part de l'Europe continuera de diminuer légèrement, pour atteindre 25% d'ici 2028 contre 28% en 2019.

02

Les États-Unis ont enregistré une croissance à deux chiffres du nombre de UHNWI

Le contraste est fort entre les USA et la Chine, classée deuxième, qui a enregistré une deuxième baisse annuelle consécutive de son nombre de UHNWI. Les États-Unis, qui comptent un peu plus du tiers de la population mondiale des UHNWI, ont enregistré une hausse de +13% de leur nombre, atteignant 147 950. L'Allemagne, classée troisième, a connu une croissance similaire. Si la Chine a reculé, les autres principaux marchés d'Asie, le Japon et l'Inde, ont connu une croissance robuste.

04

La croissance UHNWI en Amérique du Nord a dépassé celle de l'Europe et de l'Asie

La population UHNWI de la première région au monde a augmenté de +11,9% pour atteindre 161 280 personnes, portant la part mondiale de l'Amérique du Nord à 37,8%. L'Europe a enregistré une croissance supérieure à la moyenne de +9,4%, contrairement à l'Asie, qui a progressé de moins de 3% pour atteindre 110 630 personnes. Ce qui a permis à l'Europe de retrouver son statut de deuxième plus grande région UHNWI pour la première fois depuis 2019.

06

Les grandes villes concentrent les richesses

D'ici 2028, près de 42% des UHNWI résideront dans l'une des 50 plus grandes villes les accueillant à travers le monde, contre 38% en 2015. Le classement des 10 plus grandes villes UHNWI ne devrait guère changer, New York, Hong Kong, Los Angeles et Tokyo restant en tête du classement.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2024

LE MONDE COMPTE TOUJOURS PLUS DE MILLIARDAIRES

L'année 2024 fut un excellent cru pour les milliardaires, dont la fortune a augmenté à mesure que les marchés boursiers mondiaux se sont adaptés aux conflits, aux troubles politiques internationaux et à l'inflation persistante bien qu'en recul. Leur nombre n'a jamais été aussi élevé, 2 781 au total, soit 141 de plus que l'année dernière et 26 de plus que le précédent record, établi en 2021, selon *Forbes*. Les milliardaires sont plus nombreux et plus riches que jamais, avec une fortune totale de 14 200 milliards de dollars, soit 2 000 milliards de plus qu'en 2023 et 1 100 milliards de plus que le précédent record, datant lui aussi de 2021. On considère que les deux tiers d'entre eux se sont enrichis en 2024, contre environ 25 % qui ont vu leur fortune diminuer et 10 % pour qui l'année fut neutre financièrement.

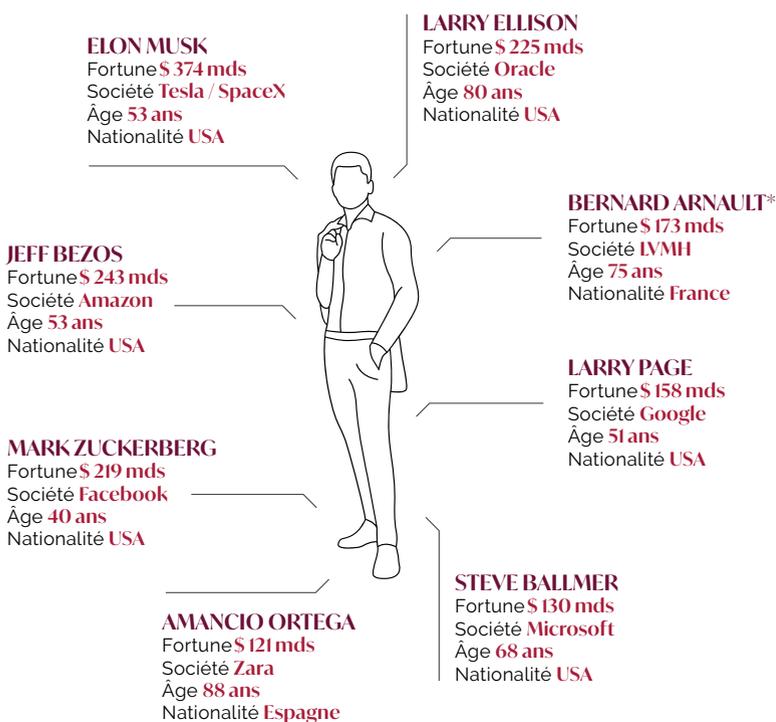
La plupart des gains enregistrés proviennent des 20 premiers sur la liste, qui ont gagné 700 milliards de dollars en 2023, et des États-Unis, qui comptent désormais le nombre record de 813 milliardaires représentant 5 700 milliards de dollars. La Chine (Hong Kong comprise) reste en deuxième position, avec 473 milliardaires pour 1 700 milliards de dollars, malgré la faiblesse des dépenses de consommation et une crise immobilière qui a contribué à faire s'évanouir quelque 300 milliards de dollars en un an. L'Inde, qui compte 200 milliardaires (un record également), occupe la troisième place.

Huit des dix premiers milliardaires mondiaux ont fait fortune dans la technologie, à l'exception de Bernard Arnault et de Warren Buffett. Une grande partie de leur

fortune est encore investie dans les entreprises qu'ils ont créées et donc indexée sur les fluctuations de leur valeur boursière. Ce qui explique que l'estimation de leur surface financière fluctue selon les sources. Ils possèdent par ailleurs généralement des participations croisées dont l'estimation varie selon les modes de calcul et empruntent en majorité sur leur propre fortune pour éviter de vendre leurs actions, ce qui leur permet de différer voire d'éliminer l'impôt sur les plus-values. Le 11 décembre 2024, Elon Musk a ainsi vu sa fortune augmenter de 60 milliards de dollars en quelques heures suite à une envolée de l'action de SpaceX, dont la valorisation, à 350 milliards de dollars, dépasse désormais celle de LVMH (335 milliards).

Les 10 personnes les plus riches du monde sont des hommes

Sources : *Forbes/Forbes India/CNN/Investopedia/Bloomberg/LeFigaro*



À noter, la première femme du classement, Françoise Bettencourt Meyers, l'héritière française de L'Oréal, arrive entre la 16^e et la 20^e place selon les sources, avec une fortune estimée entre 75 à 95 milliards de dollars.

Source : *Forbes*, 15 décembre 2024

Il y avait selon Forbes 2 781 milliardaires dans le monde en 2024, soit 141 de plus qu'en 2023 selon le dernier classement Forbes. Les États-Unis comptent un nombre record de 813 milliardaires, suivis de la Chine avec 473 milliardaires et de l'Inde en troisième position avec 200 milliardaires.

* et sa famille.

UNE JOURNÉE À 64 MILLIARDS DE DOLLARS ! LA RÉÉLECTION DE DONALD TRUMP, UN JACKPOT POUR LES MILLIARDAIRES

Le mercredi 6 novembre 2024, soit le lendemain de la réélection de Donald Trump comme président des États-Unis, fut une journée faste pour les 10 personnes les plus riches au monde qui, selon CNN, ont empoché l'équivalent de 64 milliards de dollars en 24 heures. Le grand gagnant a été Elon Musk, l'un des plus fervents partisans du 47^e locataire de la Maison-Blanche, dont la fortune a augmenté de 26,5 milliards de dollars entre le mardi et le mercredi. Le fondateur d'Amazon, Jeff Bezos, n'est pas à plaindre avec un gain net de 7,1 milliards de dollars, une semaine après avoir défendu dans

le *Washington Post*, titre dont il est propriétaire, sa décision de ne pas soutenir la vice-présidente Kamala Harris. Le cofondateur d'Oracle Larry Ellison, un autre partisan de Donald Trump, a vu sa fortune augmenter de 5,5 milliards de dollars en un jour. Il est à noter que parmi les autres gagnants figurent les anciens dirigeants de Microsoft Bill Gates et Steve Ballmer, les anciens dirigeants de Google Larry Page et Sergey Brin, ainsi que le PDG de Berkshire Hathaway Warren Buffett qui, bien que n'ayant soutenu aucun candidat cette année, se sont par le passé prononcés en faveur du parti démocrate.

Comment expliquer une hausse aussi spectaculaire ? Les marchés financiers se sont enthousiasmés mercredi 6 novembre en raison de la conclusion rapide et sans contestation de l'élection américaines et des annonces de Donald Trump d'une nouvelle ère de déréglementation et de diverses lois et politiques favorables aux entreprises qui, selon les investisseurs, pourraient profiter aux bourses dans leur ensemble. Bloomberg note qu'il s'agit de la plus grande augmentation quotidienne de la richesse des milliardaires depuis la création de son indice en 2012.

Les 20 villes qui comptent le plus de milliardaires en dollars

Source : Henley & Partners

VILLE	NOMBRE DE MILLIARDAIRES
San Francisco*	63
New York	58
Beijing	43
Los Angeles	42
Shanghai	40
Londres	36
Hong Kong	32
Singapour	27
Chicago	24
Séoul	24
Houston	20
Toronto	18
Paris	16
Francfort	16
Sydney	15
Genève	15
Dubaï	15
Tokyo	14
Zurich	12
Melbourne	10



* Région Baie de San Francisco

Tendances OPPORTUNITÉS

2024, L'ANNÉE INATTENDUE

Cela doit-il encore nous surprendre ? La troisième décennie du XXI^e siècle a décidé d'égrainer des années toujours plus imprévisibles, instables voire chaotiques. Le millésime 2024 n'aura pas fait exception à la règle. La guerre en Ukraine semble enlisée, le conflit israélo-palestinien s'est élargi au Liban, l'élection présidentielle américaine aura marqué l'un des « come-back » politiques les plus extraordinaires de l'Histoire contemporaine, la présidence syrienne s'est effondrée en quelques jours, l'Espagne a connu un automne cataclysmique sur le plan météorologique, hélas annonciateur d'autres automnes similaires, la France semble durablement en panne de boussole politique et la Corée du Sud, en laquelle tous les observateurs voyaient un modèle de calme (d'où son surnom de « pays du matin calme ») a basculé dans une crise de régime aux allures de farce. Cette liste n'étant pas exhaustive... et pourtant la planète tourne toujours.

D'ailleurs, l'économie mondiale semble peu ou prou s'être remise en ordre de marche, avec une croissance stabilisée autour de 3,2% et une inflation en baisse, à 4,4% après 5,8% en 2024 selon le FMI. Dans ce contexte de montages russes permanents, l'immobilier de prestige reste avec l'or LA valeur refuge absolue. Qu'il s'agisse d'investir dans une capitale de référence pour y établir une résidence principale à la cote indéboulonnable ou d'envisager une résidence secondaire (voire plusieurs) au bord de la mer ou en montagne, la pierre ne craint personne. Ce modèle de durabilité et de circularité devrait même gagner quelques galons supplémentaires en 2025, tant il paraît difficile à l'heure d'imprimer ces lignes d'imaginer ce que réserve l'avenir.

UNE ANNÉE 2025 À PLUSIEURS VITESSES SELON LES CONTINENTS

États-Unis : une croissance plus lente mais toujours solide

Ces deux dernières années, l'économie américaine a défié toutes les attentes, échappant au ralentissement brutal que laissait craindre la hausse des taux d'intérêt. En 2024, les créations d'emplois hors secteur agricole se sont élevées à 170 000 en moyenne mensuelle, et les estimations pointent vers une croissance annuelle du PIB de 2,7%. En 2025, la croissance de l'économie américaine devrait un peu ralentir tout en se maintenant à près de 2% selon l'UBS.

L'allègement de la fiscalité et la dérégulation attendus sous la présidence de Donald Trump pourraient aussi soutenir l'économie américaine. En revanche, les analystes du département Wealth Management de l'UBS estiment que la politique budgétaire américaine n'est pas viable sur le long terme. Selon leurs estimations, en 2025, le déficit budgétaire devrait dépasser 6% pour la quatrième année consécutive.

Et à court terme, l'adoption de mesures significatives pour le réduire semble peu probable. Par ailleurs, une augmentation des coûts d'emprunt à long terme pourrait peser sur la croissance américaine.

Asie : des disparités sur fond de ralentissement de la croissance

La Chine se retrouve sous la menace de l'augmentation des droits de douane américains. L'administration Trump devrait en effet imposer des droits de douane supplémentaires sur certaines importations en provenance de Chine. Le taux effectif pourrait alors passer de 10% à 30% d'ici à fin 2026. Dans un scénario baissier où des droits de douane généralisés de 60% seraient imposés, les échanges commerciaux entre les États-Unis et la Chine seraient largement compromis. Le plan de renflouement des collectivités locales de 10 000 milliards de yuans (1 380 milliards de \$) adopté par la Chine pourrait toutefois atténuer quelque peu les risques, d'autant plus qu'en matière de relance,

Beijing semble déterminé à passer à la vitesse supérieure le cas échéant. La croissance chinoise devrait passer de 4,8% en 2024 à 4,0% en 2025 selon l'UBS.

L'Asie émergente devrait afficher une croissance robuste. En Inde et en Indonésie, la croissance devrait s'inscrire en hausse sur fond de démographie favorable et d'une exposition moindre au risque de hausse des droits de douane. Les tensions sino-américaines pourraient d'ailleurs se traduire par des investissements accrus dans d'autres régions asiatiques avec, à la clé, un regain de l'activité de construction et un renforcement des infrastructures. Les pays développés d'Asie Pacifique devraient eux-aussi connaître une accélération de leur croissance. Pour le Japon, l'UBS table sur une accélération de 1,1% en 2025 (après un recul de 0,2% en 2024), à la faveur d'une augmentation des salaires et d'une reprise de la consommation. S'agissant de l'Australie, la croissance du PIB serait de 2,0% en 2025, contre 1,2% en 2024, sous l'effet des mesures budgétaires visant à stimuler la



consommation et de l'augmentation de la demande de produits miniers liée à l'essor des énergies renouvelables.

Europe : une croissance inégale et modérée mais en amélioration

Un conflit commercial international pénaliserait l'Europe, en particulier les économies exportatrices de la région. En revanche, une augmentation des dépenses consacrées à la Défense et des investissements liés au « near-shoring » (transfert des activités vers des régions ou pays plus proches) pourrait bénéficier à la croissance. Avec des perspectives différentes selon les pays. L'Allemagne, la France et l'Italie devraient enregistrer une croissance modeste, de l'ordre de 1% selon l'UBS, sur fond de difficultés structurelles et de contraintes

budgétaires. L'Espagne, le Royaume-Uni et la Suisse devraient mieux tirer leur épingle du jeu, avec des taux de croissance attendus respectivement à 2,3%, 1,5% et 1,3%.

Les contraintes budgétaires limitent les dépenses publiques et la capacité de stimulation de l'économie par le biais d'investissements publics. Le secteur manufacturier, pénalisé par la faiblesse de la demande chinoise, est également sous pression. Malgré ces difficultés, le niveau élevé des taux d'épargne et l'augmentation des revenus réels laissent présager une hausse des dépenses de consommation dans le sillage du recul de l'inflation. En outre, de nouvelles baisses de taux de la Banque centrale européenne, de la Banque d'Angleterre et de la Banque nationale suisse devraient soutenir les investissements des entreprises.

Source : UBS Year Ahead 2025 – La prochaine étape pour les années folles



“ L'imprévisibilité qui a primé ces quatre dernières années invite à l'humilité et à la diversification. Toutefois, elle souligne aussi la capacité d'adaptation de l'économie, la puissance de l'innovation et le potentiel de hausse des marchés sur le long terme.”

Mark Haefele, CIO Global Wealth Management, UBS

Les 10 pays d'Europe les plus actifs sur le plan immobilier

Source : PWC Emerging Trends in Real Estate 2025

* Transactions en milliards d'euros, immobilier résidentiel et tertiaire, du 4^e trimestre 2023 au 3^e trimestre 2024.

PAYS	ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ANNUELLE EN MILLIARDS D'EUROS*	VARIATION ANNUELLE
 ROYAUME-UNI	50	↑ +10%
 ALLEMAGNE	31	↓ -16%
 FRANCE	21	↓ -38%
 ESPAGNE	11	↓ -15%
 PAYS-BAS	10	↓ -18%
 SUÈDE	10	↑ +3%
 ITALIE	8	↑ +41%
 DANEMARK	5	↑ +1%
 NORVÈGE	4	↑ +19%
 SUISSE	4	↓ -8%

LES INVESTISSEURS AMÉRICAINS FONT UN TRIOMPHE À L'EUROPE

Que ce soit ou non en lien avec le retour de Donald Trump à la Maison-Blanche, CNN pointait en décembre 2024 une hausse des recherches en ligne depuis les États-Unis sur les meilleures destinations pour une expatriation. Avec à la clé un classement des 10 pays les plus recommandés pour les citoyens américains, parmi lesquels six sont en Europe.

Mexique

Destination de retraite très prisée des Américains depuis des décennies, le Mexique attire depuis quelques années de plus en plus de familles et de nomades numériques.

- **Avantages** : facilité d'installation, vie sociale décontractée, prix abordables.
- **Inconvénients** : trop d'expatriés dans certaines villes, insécurité.

Espagne

Madrid, Barcelone, Séville et Bilbao comptent toutes d'importantes communautés d'expatriés anglophones.

- **Avantages** : métropoles modernes et petites villes pittoresques, système de santé universel de haute qualité, scène gastronomique et nocturne renommée.
- **Inconvénients** : peu de perspectives professionnelles locales, anglais peu répandu hors des grandes villes.



Allemagne

Son marché de l'emploi dynamique et son solide système de protection sociale, sans parler de ses villes et villages riches en patrimoine font de l'Allemagne la première économie de l'Union européenne. Selon les derniers chiffres nationaux, plus de 122 000 Américains ont élu domicile en Allemagne. Si Berlin compte la plus grande communauté internationale anglophone, Munich, Francfort et Stuttgart abritent également de fortes communautés d'expatriés.

- **Avantages** : système de santé universel, prestations sociales et familiales généreuses, visa de travailleur indépendant facile à obtenir.
- **Inconvénients** : absence de certaines commodités auxquelles de nombreux Américains sont habitués, comme les épiceries ouvertes 24/7, magasins fermés le dimanche, bureaucratie exaspérante, pénurie de logements dans les grandes villes.

Pays-Bas

Cette nation qui a fait du vélo un art de vivre s'est classée sixième dans le World Happiness Report 2024 de Gallup.

- **Avantages** : infrastructure et culture cycliste de classe mondiale, solide système éducatif, avantages fiscaux pour les étrangers hautement qualifiés.
- **Inconvénients** : coût de la vie élevé, notamment pour les loyers des appartements non meublés, impôt sur le revenu élevé, climat difficile.





Italie

Il est difficile d'imaginer un pays où l'idée de vivre à l'étranger soit plus universellement romantique !

- **Avantages** : accès à certaines des villes touristiques les plus populaires au monde, campagne pittoresque, immersion dans une culture valorisant la famille, la nourriture et le vin, système de santé de bon niveau, bon accueil des Italiens.
- **Inconvénients** : faibles perspectives locales d'emploi, anglais peu pratiqué hors des grandes villes, bureaucratie italienne omniprésente et lente.

France

Bien que la réalité de la vie en France soit radicalement différente de celle décrite dans *Emily in Paris*, il y a encore beaucoup de raisons de dire « oui » !

- **Avantages** : système de santé et nombreux avantages sociaux accessibles aux résidents, stabilité économique, nombreux jours fériés, semaine de 35 heures, excellente qualité de vie, fiscalité avantageuse pour les ressortissants américains.
- **Inconvénients** : impôts sur le revenu et taxes sociales élevés, barrière de la langue problématique hors des grandes villes.



Costa Rica

Ce pays d'Amérique centrale est depuis longtemps une destination prisée des Américains.

- **Avantages** : excellent système de santé, pays placé sous le signe de la durabilité, loisirs de pleine air pratiqués au quotidien (surf, yoga...), incitations fiscales pour les ressortissants étrangers.
- **Inconvénients** : décontraction générale peu propice aux affaires, absence de certains éléments de confort dans les logements.

Panama

Souvent décrite comme le Miami de l'Amérique centrale, Panama attire de plus en plus d'Américains, actifs ou retraités.

- **Avantages** : climat chaud toute l'année, mélange de stations balnéaires et de centres d'affaires cosmopolites, programme de golden visa, statut de résident facile à obtenir.
- **Inconvénients** : coût d'établissement de la résidence fixé à 300 000 \$, absence de convention fiscale avec les États-Unis. Incertitudes quant à la politique à venir sous Donald Trump.

Singapour

Cette cité-État est considérée comme l'un des meilleurs pays où vivre et travailler, grâce à un marché de l'emploi florissant, un excellent système d'éducation et de santé et l'un des meilleurs systèmes de transport au monde.

- **Avantages** : centre financier et d'investissement de premier plan en Asie, excellentes perspectives d'emploi, grande stabilité économique, scène gastronomique éblouissante.
- **Inconvénients** : vie très chère au quotidien, climat tropical humide.



Portugal

La popularité du Portugal auprès des expatriés a explosé depuis que le pays a lancé son programme de golden visas en 2012.

- **Avantages** : accessibilité financière, qualité de vie, climat doux toute l'année, système de santé de grande qualité, sécurité.
- **Inconvénients** : comme au Mexique, trop d'expatriés dans certaines villes surtout à Lisbonne, flambée des loyers et hausse des prix de l'immobilier.

Source : CNN Travel

Paroles D'EXPERTS

UNE CONVERSATION AVEC HEIDI BARNES ET THIBAUT DE SAINT VINCENT

Dans un monde marqué par les crises géopolitiques, les bouleversements économiques et des attentes changeantes de la part des UHNWI, l'immobilier de prestige continue de se réinventer. Heidi Barnes et Thibault de Saint Vincent partagent leur analyse des tendances 2025 à travers les évolutions du BARNES City Index, les nouvelles aspirations de leurs clients et le rôle croissant de la circularité dans le luxe immobilier.

“ Nous aidons nos clients à construire dans le temps un patrimoine qui correspond à leurs valeurs et à leurs aspirations. Cela renforce la relation de confiance, même avec une clientèle qui valorise la liberté et la flexibilité. ”

Thibault de Saint Vincent



Depuis 2020, les années se suivent et se ressemblent en ce qu'elles amènent leur lot de crises et d'incertitudes sur le plan international. Sur fond d'aggravation de la situation au Proche-Orient et d'augmentation des tensions entre la Russie et l'Occident, comment s'est comporté l'immobilier de prestige dans ce contexte tourmenté ? A-t-il su garder son rang de valeur refuge ?

Heidi Barnes : L'immobilier de prestige a plus que jamais prouvé son rôle de valeur refuge. Nos clients, en quête de stabilité et de pérennité, se tournent vers des actifs tangibles capables de protéger leur patrimoine tout en offrant une qualité de vie exceptionnelle. Les villes qui dominent le BARNES City Index 2025, comme Madrid, Dubaï et Miami, ont su répondre à ces attentes grâce à

leur combinaison unique de sécurité, d'innovation, de rentabilité et de fiscalité attractive.

Thibault de Saint Vincent :

L'immobilier de prestige s'est révélé être un rempart contre les incertitudes. Les trois critères du BARNES City Index – affectif, pratique et financier – montrent également que des pays ou villes comme Monaco et Milan, qui ont fait un bond spectaculaire dans le classement, séduisent par leur capacité à offrir une expérience à 360° via une fiscalité avantageuse, une infrastructure de qualité et un style de vie raffiné. Par ailleurs, les lieux de villégiature, notamment en bord de mer ou en montagne, gagnent en popularité car ils incarnent une quête de liberté et de nature.

Du 15 au 17 novembre 2024 à Paris, BARNES et ReLuxury ont organisé le premier Pre-Loved Luxury Show. Est-ce le reflet d'une nouvelle tendance des entrepreneurs et des familles fortunées à privilégier une consommation responsable, y compris dans le luxe ? Et qu'en est-il pour l'immobilier ?

TSV : Nous assistons à une révolution silencieuse, la circularité devient une exigence dans tous les domaines, y compris l'immobilier. À l'image de Madrid ou de Dubaï, qui dominent notre palmarès des pre-loved Cities, nos clients recherchent des biens rénovés ou transformés pour maximiser leur impact tout en respectant l'histoire des lieux construits en respectant les normes environnementales. Cela se traduit aussi par une forte demande pour des projets de réhabilitation dans

des villes comme Amsterdam et Copenhague, qui intègrent parfaitement le concept de durabilité.

HB : C'est une nouvelle façon de consommer le luxe, mais aussi de le vivre. Les maîtres-mots – revendre, réparer, rénover, réutiliser – s'appliquent désormais à l'immobilier. Cela va des propriétés historiques restaurées à la mise en valeur de bâtiments circulaires, comme nous l'avons montré au Pre-Loved Luxury Show. Ce salon fut une fenêtre ouverte sur l'avenir, sur un luxe éthique et durable.

Les générations X, Y et Z adoptent des comportements différents vis-à-vis des produits de luxe. Comment BARNES fidélise-t-elle cette nouvelle clientèle, par nature infidèle ?

HB : Ces générations valorisent l'expérience avant tout. Pour les séduire, nous leur proposons plus que de simples propriétés, nous leur offrons un art de vivre. Cela passe par des initiatives comme Maison BARNES New York, qui allie gastronomie et expériences autour de l'art de vivre, ou par des événements immersifs comme des parcours de golf exceptionnels ou des rallyes de voitures classiques dans des destinations iconiques comme la Côte d'Azur ou les Alpes suisses, qui restent des incontournables du luxe.

TSV : La clé réside en effet dans notre approche globale et nos services sur mesure. Nous aidons nos clients à construire dans le temps un patrimoine qui correspond à leurs valeurs et à leurs aspirations. Cela renforce la relation de confiance, même avec une clientèle qui valorise la liberté et la flexibilité.

Le BARNES City Index marque en 2025 le retour des villes européennes à taille humaine comme Madrid ou Milan. Comment expliquer leur succès persistant ?

TSV : Madrid, qui occupe la première place cette année, est l'exemple parfait d'une ville qui allie charme historique et modernité. Elle séduit

par sa culture, son architecture bien entretenue et constamment rénovée, mais aussi par des prix compétitifs et une fiscalité attractive. Milan, quant à elle, illustre la renaissance de l'Italie, avec un dynamisme économique qui attire les familles et les investisseurs. Ces villes représentent un équilibre rare entre accessibilité, innovation et qualité de vie.

HB : Elles répondent aux attentes des UHNWI, qui privilégient des destinations authentiques où l'on peut s'immerger dans l'art de vivre tout en bénéficiant de fondamentaux solides, c'est-à-dire d'écoles et universités de qualité, d'infrastructures modernes et un potentiel de valorisation important.

Comment expliquer que Paris, malgré le succès des Jeux olympiques, perde une place dans le BARNES City Index pour 2025 ?

HB : Paris reste une destination phare mais certaines fragilités -notamment la fiscalité et les tensions sociales - ont freiné sa progression. Cependant, son attractivité culturelle et son rôle de capitale mondiale du luxe maintiennent son statut dans le top 10.

TSV : Les Jeux olympiques ont été un succès mais d'autres destinations comme Madrid ou Monaco ont su capitaliser sur des éléments fondamentaux qui attirent les grandes fortunes, comme une plus grande sécurité, une meilleure qualité de vie et des incitations fiscales plus fortes.

BARNES s'impose aujourd'hui comme une marque de luxe à part entière, globale dans son offre et internationale dans son positionnement. L'année 2024 a été marquée par l'inauguration de Maison BARNES, à Manhattan, en collaboration avec le plus français des chefs new-yorkais, le légendaire Daniel Boulud. Quelle a été votre intention avec la création de ce restaurant, dans une ville qui n'en manquait pas ?

HB : Maison BARNES est bien plus qu'un restaurant, c'est une célébration de l'art de vivre à la française et de l'excellence. En collaborant avec

Daniel Boulud, nous avons voulu créer un lieu qui incarne les valeurs de BARNES - l'élégance, la convivialité et l'innovation - tout en offrant à notre clientèle une expérience immersive. À Manhattan, une ville foisonnante, Maison BARNES se démarque en alliant gastronomie et patrimoine, tout en étant un point de rencontre pour la communauté internationale.

TSV : Notre ambition était de transcender l'immobilier et d'illustrer notre vision globale du luxe. Chez Maison BARNES, nous mettons à la disposition de nos invités un lieu d'exception à travers des initiatives comme des événements à thème, des colloques, des expositions, des soirées et des invitations de personnalités dans les six domaines culturels que sont l'art et l'artisanat, l'art de la conversation et l'esprit critique, la gastronomie et les vins, le savoir-faire sous toutes ses formes, la passion et l'entrepreneuriat, la philanthropie. Dans une ville comme New York, ce projet s'impose comme un modèle de sophistication et de diversité culturelle. Cela reflète notre capacité à marier le tangible - un bien immobilier - avec l'intangible - un style de vie.

Comment se présentera la suite de votre aventure entrepreneuriale commune, au-delà de l'immobilier ? Peut-on imaginer de voir arriver demain des voyages, de la gastronomie ou du prêt-à-porter signés BARNES ?

TSV : Nous voulons accompagner nos clients dans tous les aspects de leur vie, en allant au-delà des murs de leurs propriétés. Chaque initiative, qu'il s'agisse d'expériences dans le domaine de l'art de vivre, de voyages personnalisés ou de collaborations artistiques, vise à prolonger l'expérience BARNES. Nous avançons prudemment mais notre vision est claire. BARNES a vocation à devenir le leader mondial de l'intermédiation dans les services de luxe en incarnant un univers de luxe intégral, où nos clients peuvent trouver l'excellence, quel que soit leur besoin ou leur envie.



“ Madrid ou Milan répondent aux attentes des UHNWI, qui privilégient des destinations authentiques où l’on peut s’immerger dans l’art de vivre tout en bénéficiant de fondamentaux solides, c’est-à-dire d’écoles et universités de qualité, d’infrastructures modernes et un potentiel de valorisation important. ”

Heidi Barnes

HB : Nous avons toujours perçu BARNES comme une marque globale, nos développements récents renforcent cette vision. Après l'immobilier, l'art de vivre avec l'art, le yachting et les violons d'exception, et la gastronomie avec Maison BARNES à New York ou l'hospitalité avec Maison Boissière et BARNES Residences à Paris, nous envisageons en effet d'élargir notre horizon. Les voyages d'exception, le design d'intérieur et peut-être même une ligne d'artisanat ou des objets vintage, qui incarnent l'art de vivre BARNES, sont des possibilités que nous explorons activement.

L'art sous toutes ses formes est devenu une priorité pour les grandes fortunes mondiales, y compris pour les plus jeunes arrivants dans le club très fermé des multimillionnaires. Notez-vous une évolution des goûts de la clientèle et un virage vers l'art contemporain ?

HB : Les jeunes générations de collectionneurs se tournent vers l'art contemporain car il reflète les questions sociétales et environnementales qui leur tiennent à cœur. Elles recherchent des œuvres qui racontent une histoire, portent un message ou provoquent une émotion forte. Nous voyons également un intérêt croissant pour l'art numérique, les NFT, et des projets alliant innovation et créativité.

En quelques années, l'immobilier de prestige semble s'être imposé en montagne, notamment dans les Alpes françaises et suisses. Formeraient-elles un nouvel eldorado alors même que le dérèglement climatique rend plus aléatoires les périodes d'enneigement ?

HB : Les Alpes, qu'elles soient françaises ou suisses, restent des destinations prisées non seulement pour le ski mais aussi pour leur cadre unique et leurs infrastructures haut de gamme. Le dérèglement climatique modifie les attentes : les clients recherchent des propriétés qui offrent des activités toute l'année, des services exclusifs et un confort maximal, qu'il neige ou non.

TSV : En effet, ces régions sont devenues des lieux de villégiature quatre saisons. Des destinations comme Zermatt, Verbier, Courchevel, Megève ou Gstaad ont su s'adapter en proposant des expériences variées, de la randonnée au bien-être. Cela renforce leur attractivité, même dans un contexte climatique incertain. Nous notons également l'attractivité de certaines stations de ski italiennes comme Cortina d'Ampezzo, autrichiennes comme Lech Zürs ou américaines comme Aspen et Whistler.

Le BARNES City Index 2025 consacre l'émergence des villes du Moyen-Orient, notamment Dubaï, qui figure en deuxième place du top 50 mondial. Y a-t-il un déplacement du centre de gravité continental des intérêts de la clientèle fortunée ?

TSV : Oui, sans aucun doute. Dubaï, qui illustre ce déplacement a su se positionner comme LA ville du futur par excellence grâce à son dynamisme économique, sa fiscalité avantageuse et sa capacité à attirer des familles du monde entier. Nous observons également une montée en puissance de villes comme Abou Dabi, Doha et même Riyad, qui capitalisent sur leurs infrastructures modernes et leur vision à long terme. Ces villes devenues des modèles d'expat cities réunissent tous les critères pour attirer la nouvelle population des digital nomads.

Quelles sont les villes ou les zones géographiques qui émergeront dans les années à venir ?

HB : Les villes comme Athènes, Malaga et Budapest, qui ont fait des bonds impressionnants dans le BARNES City Index, seront à surveiller de près. Elles séduisent par leur art de vivre, leur rapport qualité-prix, leur richesse culturelle et leur développement économique.

TSV : En parallèle, des régions comme le bassin d'Arcachon, la Côte basque ou les îles grecques attirent une clientèle à la recherche d'authenticité et de sérénité. Ces

lieux de villégiature deviennent des alternatives de choix pour les UHNWI et HNWI.

L'Afrique et l'Amérique du Sud sont globalement absentes du BARNES City Index, à quelques exceptions près. Quel est l'avenir de ces deux continents sur le marché immobilier de prestige ?

TSV : Ces continents possèdent un potentiel énorme mais ils manquent encore de stabilité et d'infrastructures adaptées pour répondre pleinement aux attentes des UHNWI. Cependant, des villes comme Le Cap ou Buenos Aires commencent à se démarquer par leur offre culturelle et leur dynamisme économique.

HB : L'avenir de ces régions réside dans leur capacité à attirer des investisseurs grâce à des projets innovants et écoresponsables. Certaines destinations très sûres comme Punta del Este peuvent déjà rivaliser avec les destinations mondiales les plus prisées.

Terminons par la question traditionnelle : quelles sont vos prévisions pour l'évolution du marché immobilier international en 2025-2026 ?

TSV : Les villes internationales offrent une sécurité inégalée comme Dubaï, Miami et Monaco continueront d'attirer les investisseurs, tandis que des destinations comme Athènes et Malaga gagneront encore en popularité. Le respect de l'environnement et les projets innovants seront également des facteurs décisifs.

HB : Nous verrons aussi une montée en puissance des plus belles villégiatures en bord de mer comme Palm Beach, ou en montagne, comme les Alpes suisses et françaises ou le Colorado, qui combinent nature, sérénité et prestige. En parallèle, les nouvelles générations continueront à redessiner les priorités du marché avec une attention accrue portée à la circularité et à l'impact positif.

Palmarès des villes les plus recherchées par les UHNWI

BARNES CITY INDEX : UN PALMARÈS REPOSANT SUR DES CRITÈRES CROISÉS

Pour les HNWI et les UHNWI, posséder une propriété de prestige, voire plusieurs, représente souvent un aboutissement personnel et professionnel. Il est frappant de constater qu'en moins de 10 ans, de nouveaux comportements se sont généralisés, reposant sur l'utilisation en parallèle de deux ou trois résidences, voire plus. Il devient assez courant de posséder un pied-à-terre dans une grande ville de chaque côté de l'Atlantique ainsi que plusieurs lieux de villégiature à travers le monde dans lesquels partager la vie de famille selon les saisons, sur fond de travail à distance généralisé. Avec en fil conducteur cette circularité du processus immobilier incarnée par les 7 « R » que sont revendre, réparer, rénover, réhabiliter, réutiliser, recycler et réinventer.

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 rassemblées pour obtenir une note et un classement permettant une comparaison claire des différentes destinations. Après une consolidation de plusieurs classements selon plusieurs indicateurs, provenant du réseau BARNES et de ses partenaires, le palmarès général compte cinquante des principales villes internationales susceptibles 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-value ont également été pris en compte.

Le palmarès des villes les plus recherchées a 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 2024. 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 2025

Etabli par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2024.

CLASSEMENT	VILLES	CLASSEMENT	VILLES
1	Madrid (4)*	26	Dublin (-)*
2	Dubaï (1)*	27	Los Angeles (24)*
3	Miami (2)*	28	Amsterdam (42)*
4	Monaco (12)*	29	San Diego (28)*
5	Milan (17)*	30	Bruxelles (29)*
6	Paris (5)*	31	Munich (27)*
7	New York (3)*	32	Séoul (31)*
8	Londres (6)*	33	Oslo (32)*
9	Rome (-)*	34	Florence (46)*
10	Austin (7)*	35	Malaga (Marbella) (47)*
11	Abou Dabi (13)*	36	Sydney (-)*
12	Budapest (14)*	37	Luxembourg (nouvel entrant)
13	Genève (11)*	38	Mumbai (41)*
14	Istanbul (10)*	39	Boston (38)*
15	Tokyo (16)*	40	Montréal (34)*
16	Athènes (33)*	41	Beijing (39)*
17	Zurich (15)*	42	Hong Kong (23)*
18	Dallas (22)*	43	Mexico City (49)*
19	Singapour (20)*	44	Riyad (nouvel entrant)*
20	Stockholm (21)*	45	Auckland (-)*
21	Copenhague (18)*	46	Toronto (43)*
22	Barcelone (19)*	47	Bangkok (40)*
23	Doha (35)*	48	Shanghai (nouvel entrant)
24	Vienne (25)*	49	Shenzhen (44)*
25	Lisbonne (8)*	50	Washington (30)*

(*) position dans le classement en 2024

En gras : les villes qui ont évolué de plus de dix places en 2025 vs 2024

UN PALMARÈS QUI REDISTRIBUE LES CARTES

Au cours de ces dernières années marquées par des guerres qui perdurent et des crises à répétition ayant engendré une importante hausse des taux et des situations politiques instables, la population des UHNWI - composée dans sa grande majorité d'entrepreneurs - a adopté le credo du pre-loved. Ou quand la responsabilité des entrepreneurs devient un art de vivre...

Dans ce contexte, les villes, qui sont attractives pour les plus actifs des UHNWI, ceux qui veulent aimer et transmettre, ont la cote. À l'image de Madrid, qui était en 4^e position du BARNES City Index en 2024 et qui en prend la tête en 2025. Une consécration pour la capitale espagnole, qui devient désormais la ville européenne la plus attractive, devant Londres et Paris dont on avait longtemps pensé qu'elles étaient des références indéboulonnables. Il semble en effet que ce soit la fin de la lune de miel entre les familles fortunées et des villes comme Londres, New York et Paris, qui ne figurent désormais plus dans le Top 5 mais conservent néanmoins leur présence dans le Top 10 en raison de fondamentaux forts. Il est intéressant de constater que dans le Top 10 figurent trois « villes du futur », Dubaï à la deuxième place, Miami à la troisième et Austin à la dixième. Ces trois métropoles répondent en tout point aux critères de cette clientèle de plus en plus consciente et responsable. Et annoncent à n'en pas douter de profonds bouleversements dans la hiérarchie du Top 50 mondial pour les 20 années à venir. Autre mouvement qu'il conviendra de suivre de près, l'Asie reprend tranquillement mais sûrement position dans le palmarès, avec neuf villes sur cinquante.

Les gagnantes et les perdantes du BARNES City Index en 2025

➔ LES NOUVELLES ENTRANTES :

Shanghai (Chine),
Riyad (Arabie saoudite),
Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg).

↗ CELLES QUI GRIMPENT :

Athènes (Grèce) +17
Amsterdam (Pays-Bas) +14
Malaga (Marbella) (Espagne) +12
Florence (Italie) +12
Milan (Italie) +12
Doha (Qatar) +12

➞ LES SORTANTES :

Chicago (USA),
Taipei (Taiwan),
Le Cap (Afrique du Sud)

↘ CELLES QUI CHUTENT :

Washington (USA) -20
Hong Kong (Chine RAS) -19
Lisbonne (Portugal) -17

TOP 5 mondial

Avec Madrid, Dubaï, Miami, Monaco et Milan, le palmarès 2025 du BARNES City Index assemble cinq destinations aux profils on ne peut plus éloignés. Madrid, capitale européenne dont les origines remontent au IX^e siècle et qui s'impose aujourd'hui comme l'une des destinations phares de la planète entière, Dubaï, l'extravagante émirienne sortie de sable en moins de deux générations et Miami, considérée comme le trait d'union entre les deux Amériques, composent un trio de tête sur lequel personne n'aurait misé voici 10 ou 15 ans. Elles ont pourtant en commun de préfigurer ce que seront les villes de demain, en mouvement perpétuel sur fond de connexion digitale généralisée. Ce palmarès marque également la consécration pour Monaco et Milan, qui font leur entrée en 2025 au Top 5 du BARNES City Index. Monaco est de loin la destination préférée des familles les plus fortunées du monde, avec pour conséquence des prix qui y atteignent des sommets. Quant à Milan, elle illustre à merveille la renaissance en Europe de l'Italie aux côtés de l'Espagne.

Le Top 5 du BARNES City Index est composé en 2025 d'une ville américaine, de trois villes européennes et d'une ville du Moyen-Orient. Une redistribution des cartes qui est le reflet exact du TOP 50 des destinations les plus recherchées par la clientèle internationale UHNWI. Il est intéressant de constater que si Paris (6^e) et New York (7^e) sortent du Top 5, leur attractivité à moyen et long terme n'est pas remise en cause. C'est pourquoi nous avons décidé de les présenter en tant que « valeurs sûres », à la solidité immobilière démontrée.



Madrid



Dubai



Miami



Monaco



Milan



MADRID

Cosmopolite, joyeuse et animée, Madrid devient un lieu de résidence privilégié pour les acheteurs du monde entier. La qualité de la vie urbaine est soutenue par une sécurité reconnue, un climat agréable, des services publics gratuits, un système de santé de premier plan, un enseignement de qualité et un excellent réseau de transport. Signe de son attractivité économique, Madrid abrite certaines des plus grandes entreprises nationales. Elle est la quatrième ville européenne en nombre de sièges sociaux d'entreprises multinationales. Traditionnellement, l'équilibre entre le travail et la qualité de vie y est excellent car les Madrilènes apprécient de conserver du temps libre pour les loisirs, la culture et le divertissement. Outre la qualité architecturale madrilène, la clientèle recherche les nouveaux standards mondiaux de l'immobilier de prestige : conciergerie, équipements de sport et de loisirs, maisons offrant tous les services les plus modernes. Aucune autre capitale européenne ne présente une vie quotidienne aussi facile, avec des infrastructures de haut niveau, un aéroport international accessible en 15 minutes, une grande variété de restaurants ouverts en permanence, une qualité de service irréprochable, une fluidité de circulation permanente (on la surnomme « la ville des 15 minutes »).

MADRID

UNE CAPITALE DYNAMIQUE SOUS LE SIGNE DE L'ART DE VIVRE

01

Madrid

Madrid offre de nombreuses opportunités professionnelles et entrepreneuriales car elle héberge une population étrangère de grande qualité, en hausse de 20 % depuis 2016, et de plus en plus d'entreprises et fonds d'investissement qui voient en elle un futur sur lequel miser. La région, qui compte déjà 7 millions d'habitants, devrait en gagner un million de plus durant la prochaine décennie. Entre 2018 et 2022, elle a drainé environ 71 % des investissements étrangers en Espagne, alors que la région suivante, la Catalogne, n'en a attiré que 11%. Le message « vous êtes les bienvenus » est un levier puissant pour les investisseurs.

Les quartiers les plus prisés

Salamanque avec ses immeubles en pierre de taille et brique du début du XX^e siècle, de grands appartements familiaux ou de réception de plus de 150 m², des boutiques de luxe et des restaurants gastronomiques. Proche de Salamanque, **Chamberi**, se distingue par son calme et la variété de ses commerces, ce qui permet de se passer de voiture au quotidien. **Chamartin** est pour sa part le quartier résidentiel à la mode, alternant larges avenues bordées de jardins, brasseries branchées et boutiques de luxe.

Cortes Las Letras est aujourd'hui un quartier vivant et festif, dont la cote ne cesse de monter. En 2020, le prix de vente ne dépassait jamais les 8 000 €/m², aujourd'hui pour un bien de qualité il faut compter au minimum 10 500 €/m².

Les biens les plus recherchés

Les grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond situés dans les immeubles traditionnels classés sont particulièrement recherchés, surtout s'ils sont en étage élevés et en bon état. Les biens nécessitant des travaux trouvent très difficilement preneur. Dans Salamanque, la clientèle haut de gamme, le plus souvent internationale, recherche de grands appartements familiaux (plus de 350 m²). Dans les quartiers du centre, les acheteurs recherchent des appartements d'environ 160 m² avec deux ou trois chambres, doté de grands espaces de vie, ce qui s'avère difficile à trouver.

Les attentions

Madrid mise sur la sécurité pour attirer la clientèle internationale. Alors qu'elle faisait figure de mauvais élève sur le sujet durant les années 90, elle est aujourd'hui l'une des capitales européennes les plus sûres, avec un taux de criminalité en baisse constante. Autre atout de la capitale espagnole, son climat sec et ensoleillé, même si ses hivers sont froids. Sur le plan gastronomique, Madrid ne prétend pas rivaliser avec Paris ou Londres, ce qui ne l'empêche pas de proposer une offre en évolution permanente, de nouvelles tables ouvrant leurs portes chaque semaine.

La clientèle

Depuis des décennies, les acheteurs étrangers constituent une part

importante du marché immobilier de luxe espagnol, notamment dans les zones côtières et à Madrid. Parmi ceux-ci, les Sud-Américains se distinguent, puisqu'ils représentent 60 % des acheteurs de propriétés de luxe. En deuxième position on trouve les Britanniques, suivis de près par les Français et les Américains. Ces derniers semblent redécouvrir l'Espagne et investissent massivement à Madrid, sur le littoral ou les îles Baléares.

Les opportunités et perspectives

Capitale réputée pour sa douceur de vivre et son animation, Madrid fait partie de ces villes historiques qui devraient tirer leur épingle du jeu sur le plan immobilier dans les années à venir. Le secteur du luxe se porte bien, le bureau de BARNES Madrid a ainsi vu son chiffre d'affaires augmenter de 40 % en 2024, avec une hausse notable de son nombre de ventes. L'année 2025 devrait s'inscrire dans la même dynamique, l'offre étant abondante en biens de grande qualité proposés à plus de 3 millions d'euros et destinés en priorité à la clientèle internationale. Côté location, Madrid se montre très active, avec des loyers de plus en plus élevés. Un studio de qualité sera ainsi proposé autour de 2 500 € par mois. Le marché est en partie entretenu par les étudiants internationaux disposant de forts budgets pour leur loyer souvent supérieurs à 10 000 € par mois.

Qu'achète-t-on avec 1 million d'euros ?

Un appartement rénové de 80 m² situé dans les quartiers les plus prisés ; à condition de le trouver.

Un bel appartement de 100 m² dans le quartier **Chamberi**.

PRIX FIN 2024

	Prix m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Salamanca	13 000 €	+18 %	16 500 €	+19 %
Justicia	10 000 €	+20 %	12 500 €	+20 %
Chamartín	7 000 €	Stable	9 500 €	+10 %
Chamberí	8 500 €	+6 %	10 000 €	+11 %
Cortes	8 500 €	+30 %	10 500 €	+20 %

“ L’attrait de Madrid en tant que centre de l’immobilier haut de gamme ne cesse de croître. Avec un climat d’investissement favorable et une augmentation régulière du nombre d’acheteurs étrangers, la ville consolide son statut de destination de choix pour les biens de luxe. Son marché dynamique reflète à la fois son attrait culturel et ses perspectives économiques prometteuses. ”

Alvise Da Mosto,
Directeur associé BARNES Espagne

Source : BARNES



DUBAÏ

Dubaï, plus grande ville des Émirats arabes unis avec 3,8 millions d'habitants (devant la capitale fédérale Abou Dabi), fut fondée au XVIII^e siècle et est restée un modeste port de pêche jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Son développement commença au début du XX^e siècle, quand elle devint un important carrefour commercial. Mais c'est la découverte du pétrole sur son territoire, en 1966, qui allait donner à la ville et à l'émirat dont elle est la capitale son essor fulgurant. En un demi-siècle, Dubaï s'est transformée en l'une des principales destinations touristiques, économiques au monde, en une place financière et un centre d'affaires de premier plan ainsi qu'un haut lieu international de l'immobilier de prestige. Dubaï fait dorénavant partie des places mondiales où il convient de posséder un asset immobilier et se présente comme une ville incontournable pour les UHNWI, aussi bien pour des raisons économiques que pour des raisons liées au positionnement géographique, au lifestyle, à la sécurité, à l'offre de service, à l'éducation... Cette ville d'entrepreneurs voit sa population croître à un taux moyen de 4 à 7% par an depuis près de 30 ans (+4% en 2024). Elle est composée à 92% d'expatriés.

En mouvement perpétuel, Dubaï vise à transformer à l'horizon 2040 60% de ses terrains résidentiels en espaces verts, ce qui ne peut que soutenir sa cote auprès de la clientèle internationale. Le 1^{er} janvier 2024, les Émirats arabes unis ont rejoint les BRICS (groupe de neuf pays qui se réunissent en sommets annuels parmi lesquels le Brésil, la Russie, l'Inde, la Chine, l'Afrique du Sud, l'Iran et l'Égypte) ce qui apparaît comme un choix politique fort.

DUBAÏ

LES VERTUS DU MOUVEMENT PERPÉTUEL

02

Dubaï

Outre sa qualité de vie en constante progression grâce à une offre sportive, culturelle, gastronomique et universitaire en constante progression, la fiscalité est l'un des premiers attraits de Dubaï. Les expatriés résidents sont exonérés d'impôt sur le revenu et la TVA n'est que de 5%. Depuis 2023, un impôt de 9% sur les bénéfices des sociétés est progressivement mis en place pour les bénéfices supérieurs à 375 000 dirhams (AED), soit un peu plus de 100 000 \$. Ce qui reste nettement inférieur à la moyenne mondiale.

Cette ville cosmopolite est en mouvement permanent, elle attire donc de nombreux entrepreneurs qui y voient l'endroit parfait pour créer ou développer une activité. Les revenus, les plus-values, les donations et les successions sont exonérés d'impôts aux Émirats arabes unis. Un autre critère non négligeable est l'aspect sécuritaire, Dubaï étant l'une des villes les plus sécurisées au monde.

Les quartiers les plus prisés

Les photos aériennes de l'archipel artificiel de **Palm Jumeirah**, en forme de palmier à 16 palmes, ont fait le tour du monde. C'est probablement la destination la plus courue par les acheteurs dubaïotes et internationaux. La communauté de **Dubai Hills** est très recherchée par les familles pour sa

qualité de vie, à 15 minutes en voiture du centre de Dubaï. Ses habitants disposent d'un magnifique golf, de pistes cyclables, de restaurants, de centres commerciaux et de nombreuses infrastructures sportives. La résidence fermée **Emirates Hills** est le quartier le plus exclusif de Dubaï. En son cœur se situe le Montgomerie Golf Club. Les élégantes villa qui le bordent peuvent mesurer jusqu'à 1 500 m². **Downtown**, dans le cœur de Dubaï, se présente comme un quartier piétonnier plus jeune et plus dynamique, avec en son centre la tour Burj Khalifa, la plus haute du monde. C'est la destination privilégiée des expatriés locataires.

Al Barari : c'est le sanctuaire vert secret de Dubaï, une véritable oasis dans le désert. Les transactions y sont rares.

District One propose de grandes et élégantes villas en bordure d'un lagon cristallin, à seulement quelques kilomètres de la Burj Khalifa.

Les biens les plus recherchés

Les villas familiales pied dans l'eau, notamment près des lagons, ou au bord d'un golf. Les penthouses dotés de vues panoramiques. Les programmes neufs aux prestations de prestige et à l'architecture futuriste. Une nouvelle demande forte concerne les résidences brandées ou résidences hôtelières avec services de haut niveau.

Les attentes

Le processus d'achat est extrêmement simple à Dubaï. Le marché résidentiel est ouvert aux étrangers depuis 2002. Ceux-ci ont le droit d'acheter des biens dans les zones de baux emphytéotiques, à proximité du centre-ville, ou dans les zones de pleine propriété, que l'on trouve dans tout l'émirat. Pour devenir propriétaire, il suffit de détenir un passeport en cours de validité. Un visa de résident

n'est pas nécessaire mais il sera délivré sur demande sous conditions d'investissement d'au moins 750 000 dirhams (AED), soit environ 204 000 \$.

La clientèle

Elle se compose de jeunes actifs venus du monde entier, travaillant dans l'univers de la haute technologie et de l'informatique, dans le commerce, la santé, le luxe, la finance ou l'immobilier. La clientèle familiale est nombreuse, Dubaï comptant d'excellents établissements scolaires et universitaires internationaux, ainsi qu'une offre culturelle et de loisirs de premier plan. En 2024, 68,62% de la population de Dubaï, expatriés compris, avait entre 25 et 54 ans.

Les opportunités et perspectives

Les prix ont encore augmenté en 2024 (15%). Ceci s'explique par l'arrivée continue d'acheteurs européens, notamment anglais, français, allemands et suisses. Le nombre de transaction a augmenté dans la même proportion. Les investissements réalisés dans les secteurs de l'IA et de la cryptomonnaie ont également contribué au développement économique et immobilier. Les investisseurs s'intéressent de près au marché locatif qui offrent des taux de rendement compris entre 5 et 8% net. Mais la tension s'y montre élevée car il y a une forte demande face à une offre réduite.

Qu'achète-t-on avec 1 million de dollars ?

Dubaï Creek Harbour : un appartement de 85/90 m² avec une chambre. **Business Bay** : un appartement de 150 m² avec deux chambres.

Springs : une villa de 150 m² avec 2 chambres.

PRIX FIN 2024

	Prix m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Dubaï Downtown	7 000 \$	+15 %	50 000 \$	+15 %
Dubaï Marina	8 000 \$	+15 %	14 200 \$	+15 %
Jumeirah Bay	30 000 \$	+15 %	50 000 \$	+15 %

“ Dubaï est l'une des villes les plus sécurisées au monde. La population y vit en toute sérénité et quiétude, ce qui est un argument important aux yeux des acheteurs, notamment pour les familles. ”

Lorraine Soulier,
Directrice à l'international de BARNES Dubaï

Sources : BARNES/PROPERTY MONITOR

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1.05 USD, 1.47 CAD, 0.93 CHF, 0.83 GB£



MIAMI

Miami possède un emplacement géographique stratégique qui lui vaut son surnom de porte des Amériques. Grâce à son port en eaux profondes - n°1 mondial pour les navires de croisière - elle est en effet en prise directe depuis des décennies avec le Canada, les Caraïbes et les Amériques centrale et du Sud. Outre la beauté de ses plages de sable blanc, cette ville fondée au début du XIX^e siècle peut s'enorgueillir d'un brassage culturel unique au monde. Mais loin de se reposer sur ses lauriers et cette vision de carte postale autrefois vieillissante, Miami a su se transformer en une génération en une métropole connectée, servant aujourd'hui de modèle de dynamisme économique pour les États-Unis. La généralisation du travail à distance a mis en évidence les atouts qui ont fait d'elle la coqueluche des entreprises de la tech et des fonds spéculatifs. Pour assurer son rang de star entrepreneuriale, la Floride capitalise sur le fait d'être un État fiscalement avantageux, qui n'impose pas d'impôt sur le revenu aux particuliers. Et les sociétés n'y sont soumises qu'à un impôt de 5,5% sur leur bénéfice net. Entre une économie florissante, une qualité de vie reconnue, un système de santé et des écoles et universités de premier plan, des avantages fiscaux hors normes et un marché de prestige encore raisonnable côté prix, Miami reste solidement implantée dans le TOP 5 mondial des destinations internationales les plus favorables à l'investissement immobilier en 2025.

MIAMI

QUAND LA TECH REJOINT L'ART DE VIVRE

03

Miami

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 ont remis Miami sur le devant de la scène. Le taux de chômage du comté de Miami-Dade était de 2,2% en octobre 2024, contre 3,9% au niveau national (source : US Bureau of Labor Statistics).

Les quartiers les plus prisés

Outre **Miami Beach**, les acheteurs se tournent vers les quartiers récents et ceux dont la rentabilité locative est prouvée. Pour les condos, le **quartier d'Edgewater**, voisin du Design District a atteint sa vitesse de croisière, récompensant les investisseurs qui ont investis sur plan lorsque le quartier était en plein essor. **Downtown** figure également parmi les quartiers à observer de près avec des projets de grande envergure et une transformation radicale prévue durant les prochaines années. **Brickell** est intéressant pour les investisseurs car les locations y sont très prisées, offrant une rentabilité quasi immédiate pour les biens de qualité. Le bureau de BARNES Miami note en 2024 que des quartiers excentrés comme Aventura, Golden Beach et Sunny Isles se montrent très attractifs pour la clientèle internationale. Leur emplacement

stratégique — à 30 minutes de Miami et de Fort Lauderdale — et leurs prix plus abordables pour des biens haut de gamme en bord de mer les rendent compétitifs par rapport à d'autres zones de Miami. Les familles francophones sont de plus en plus nombreuses à y investir dans une résidence principale ou secondaire.

Les biens les plus recherchés

L'offre de prestige est pléthorique à Miami. Les biens les plus recherchés sont les villas pied dans l'eau avec ponton sur des îles privées sécurisées et les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie de Biscayne ou l'océan. Pour les acheteurs et investisseurs aux budgets moindres, Miami est synonyme de surfaces doublées ou triplées pour une mise de fonds similaire. L'investissement dans le neuf haut de gamme se montre particulièrement intéressant. La hausse continue des prix implique bien souvent une plus-value immédiate lors de la livraison.

Les attentes

La clientèle américaine et internationale veut profiter des mille visages de Miami, qu'il s'agisse de musique, de gastronomie, d'art et d'architecture, de la large palette sportive, du yachting d'exception ou de son activité économique et financière. Miami est aujourd'hui une ville aussi culturelle que digitale, son maire, Francis Suarez, perçoit ainsi son salaire en bitcoin.

La clientèle

La clientèle américaine se partage entre acheteurs déjà installés à Miami et nouveaux arrivants venant de Californie et de la côte est (New York, New Jersey et Connecticut). La clientèle internationale se montre très présente, il s'agit principalement

d'acheteurs d'Amérique Latine et d'Europe (Espagne, Allemagne, Italie et France). La clientèle internationale est bien présente sur le marché : 15% des acheteurs étrangers à Miami sont Colombiens, suivis des Argentins (14%), des Brésiliens, des Canadiens et des Mexicains. Le 1^{er} pays européen est la France, avec des acheteurs à la recherche de résidences sécurisées pied dans l'eau (source : MiamiRealtors).

Les opportunités et perspectives

Signe de l'attractivité de ce marché hors normes, au 1^{er} semestre 2024, le comté de Miami-Dade a enregistré 102 transactions résidentielles pour un prix supérieur à 10 millions de dollars, soit une hausse de 32% en volume par rapport au premier semestre de 2023 (source : Miami Herald). Le marché immobilier a marqué une pause fin 2024, notamment en raison des élections présidentielles. Ce ralentissement, combiné à des taux d'intérêts élevés, a créé des opportunités uniques pour les acheteurs, les plaçant en position de force pour négocier. Pour 2025, le marché de Miami offre donc des perspectives prometteuses, avec un fort potentiel de croissance soutenu par un afflux constant d'investissements étrangers et une demande accrue pour des résidences secondaires de luxe.

Qu'achète-t-on avec 1 million de dollars ?

Miami Beach : un appartement de 100 m². **Miami Mainland** : un appartement de 120 m².

Coconut Grove : un appartement de 90 m². **Key Biscayne** : un appartement de 110 m².

PRIX FIN 2024

	Prix m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Miami Beach	11 000 \$	Stable	35 000 \$	+8 %
Miami Mainland (Brickel/Midtown Downtown/Edgewater)	8 000 \$	Stable	29 000 \$	+12 %
Coconut Grove	13 000 \$	-7 %	25 000 \$	+14 %
Key Biscayne	12 000 \$	+9 %	50 000 \$	+14 %

“ Digitale, sportive, gastronomique, festive et culturelle, Miami cumule les atouts pour rester l'une des villes les plus recherchées au monde par les entrepreneurs et les familles fortunées. La clientèle française, notamment, apprécie sa qualité de vie et l'excellent niveau de ses écoles internationales. ”

Enzo Rosani,
Directeur associé BARNES Miami

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1.05 USD, 1.47 CAD, 0.93 CHF, 0.83 GB£



MONACO

La Principauté de Monaco, d'une superficie de seulement deux kilomètres carrés, incarne un symbole d'élégance et de glamour au bord de la Méditerranée. La qualité de vie exceptionnelle qu'offre cette cité-État bénéficie non seulement à ses 38 367 habitants issus de 140 nationalités différentes, mais aussi aux nombreux salariés transfrontaliers qui viennent y travailler quotidiennement. Située à 20 minutes de l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur et bénéficiant d'une gare ferroviaire internationale, la Principauté profite d'une situation géographique idéale, à 2 heures des principales capitales européennes mais aussi à 5 heures du Moyen-Orient. En outre, elle bénéficie d'un climat particulièrement clément et tempéré tout au long de l'année qui permet de profiter d'activités de plein air et d'événements prestigieux tels que le Grand Prix de Formule 1 et le Monaco Yacht Show. La Principauté attire les HNWI et UHNWI séduits par une fiscalité douce, caractérisée par une absence d'impôt sur le revenu et sur les successions, ou encore sur la plus-value immobilière et des conditions fiscales favorables pour les entreprises. Cette stabilité politique, issue du régime monarchique parlementaire, et cette prospérité économique, sans dette publique, renforce son attrait auprès des investisseurs et des résidents fortunés du monde entier.

MONACO

UNE CITÉ ÉTAT UNIQUE EN SON GENRE

04

Monaco

Monaco est un modèle en matière de sécurité, tant numérique que sur le terrain, avec une couverture complète du territoire par un système avancé de vidéosurveillance et le plus haut ratio d'agents de sûreté publique par habitant au monde. Une sécurité intérieure, aussi bien pour les résidents que pour les visiteurs, qui constitue l'une des priorités de l'action gouvernementale avec celles relatives aux systèmes scolaire, social et médical, de grande qualité. La Principauté veille à la richesse et à la solidité du lien social et fait preuve également d'un fort engagement en matière d'environnement et de développement durable, et ce tant sur le plan national qu'international. Cet engagement se reflète dans le développement de programmes immobiliers tels que Mareterra situé dans l'écoquartier de l'Anse du Portier, innovant, et conçu pour répondre aux standards internationaux en matière de durabilité. La Principauté démontre sa volonté de concilier modernité et respect de l'environnement.

Les quartiers les plus prisés

Toute la Principauté est prisée. Parmi les quartiers les plus recherchés, **Fontvieille** connaît un engouement très important pour ses luxueuses résidences en front de mer, ses zones piétonnes, l'absence de travaux urbains et un trafic routier réduit. **Le Larvotto** séduit par ses résidences

en front de mer et son côté balnéaire. Le front de mer a été entièrement repensé par l'architecte Renzo Piano. Enfin, **Le Carré d'Or de Monte-Carlo** se démarque par son aspect très central et ses nombreux établissements et infrastructures de luxe.

Les biens les plus recherchés

Les petits appartements (studios et 2 pièces) restent prisés par les investisseurs. Quant aux 3/4 pièces, ils sont recherchés par une clientèle de plus en plus jeune qui souhaite s'installer à Monaco en famille. Les programmes neufs rivalisent de splendeur, de nombreuses résidences de haut standing sont en cours de construction ou tout juste livrées. Pour certaines d'entre elles, il y a déjà eu plusieurs transactions par appartements ou villas, avant même leur achèvement. À l'instar de Mareterra, un nouvel écoquartier aux prix dépassant les 100 000 €/m² et dont les appartements et villas, malgré des superficies vendables de minimum 400 m², n'ont pas de mal à trouver preneur.

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 sur la qualité des services qui lui sont proposés. À l'image de l'offre hôtelière et gastronomique, unique au monde. Monaco est, en effet, plus qu'une simple destination touristique, c'est un pôle d'attraction fort d'une intense vie culturelle, sportive, festive et gastronomique. Ses tables étoilées (dont le légendaire Louis XV Alain Ducasse à l'Hôtel de Paris) rivalisent avec une scène bistronomique de très haut niveau et des restaurants et bars parmi les plus courus du littoral méditerranéen.

La clientèle

On considère que 140 nationalités sont présentes dans la principauté. Les clients viennent principalement d'Europe (la 1^{re} communauté est représentée par les français. Viennent ensuite les italiens et les britanniques). Les Moyen-Orientaux et Asiatiques se sont, quant à eux, raréfiés.

À noter : une synergie intéressante avec la French Riviera car beaucoup de ces familles fortunées possèdent de multiples résidences à travers le monde et bien souvent une villa à proximité de Monaco, au cap d'Antibes ou à Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Les opportunités et perspectives

Monaco est unique au monde, son immobilier reste une valeur refuge par excellence et bénéficie d'une attractivité qui ne cesse de se renforcer au fil du temps, et ce, en dépit du prix très élevé au mètre carré, qui a connu une augmentation de 38% en 10 ans. En outre, depuis quelque années, Monaco cherche à moderniser son parc immobilier pour rejoindre les standards internationaux les plus exigeants grâce à des programmes neufs de plus en plus luxueux (prestations haut de gamme avec piscine intérieure, service de conciergerie 24/7, salle de sport etc.). Son marché repose sur uniquement 17 000 logements privés. Malgré l'investissement important que demande l'accès au marché monégasque - plus de 50 000 €/m² en moyenne - celui-ci reste un excellent placement sur une stratégie à long-terme dans un cadre patrimonial et successoral, tout en restant un actif liquide du fait de la forte demande.

Qu'achète-t-on avec 1 million d'euros ?

Un studio 25 m² dans un immeuble de standing moyen.

PRIX FIN 2024*

	Prix m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Monte-Carlo	55 000 €	-5%	90 000 €	Stable
Jardin Exotique	40 000 €	+10%	60 000 €	Stable
La Rousse	48 000 €	Stable	70 000 €	Stable
Fontvieille	60 000 €	+5%	75 000 €	Stable
La Condamine	50 000 €	+20%	65 000 €	Stable
Moneghetti	45 000 €	+15%	60 000 €	Stable
Larvotto	65 000 €	+5%	90 000 €	Stable
Programmes neufs	80 000 €	+20%	+de 100 000 €	+20%

* Comment se calcule la surface commercialisable monégasque : au nu extérieur des murs de façades/à l'entraxe des murs délimitant les parties communes de l'immeuble (moitié de l'épaisseur des murs mitoyens)/Les loggias et balcons sont comptabilisés à 100% dans la mesure où ils ne dépassent pas 30% de la surface habitable/le surplus est comptabilisé à 50% ainsi que les toitures terrasses, les jardins et les sous-sols des locaux commerciaux. Surface pondérée : dans le cadre de notre évaluation, lorsque la superficie d'une terrasse dépasse 30% de la superficie habitable du bien immobilier, celle-ci est pondérée à 50% tout comme les sous-sols.

**“ On s’installe à Monaco pour
son cadre de vie, sa sécurité, sa stabilité
politique et économique et son
attractivité fiscale. ”**

Florian Valeri,
Directeur associé BARNES Monaco

Source : BARNES



MILAN

Au cours des deux dernières décennies, le marché de l'immobilier de luxe milanais a évolué de manière significative, suivant en cela les tendances mondiales. Au début du troisième millénaire, il se caractérisait par une recherche d'élégance classique et une demande concentrée dans quelques zones exclusives telles que le Quadrilatero della Moda et Brera. À l'approche des années 2010, Milan a commencé à redessiner sa ligne d'horizon grâce à des projets ambitieux tels que la rénovation de la zone de Porta Nuova et la création du Bosco Verticale, qui a attiré l'attention internationale pour son innovation et son design durables. Ces développements ont contribué à renforcer l'image de Milan en tant que ville cosmopolite et pôle de design, stimulant l'intérêt des investisseurs étrangers. L'Expo 2015 a été un autre moment clé dans la reconnaissance mondiale de Milan, avec un impact direct sur l'industrie de l'immobilier de luxe. À l'aube des années 2020, la demande de résidences de luxe s'est maintenue, alimentée par la clientèle locale et internationale, de plus en plus présente. Les Jeux olympiques d'hiver 2026, que Milan partage avec Cortina d'Ampezzo, lui apporteront bien sûr un coup de projecteur supplémentaire. Ce qui explique que la capitale lombarde intègre en 2025 le TOP 5 du BARNES City Index.

MILAN

ENTRE ART DE VIVRE ET DYNAMISME ÉCONOMIQUE

05

Milan

Capitale de la mode et du design, Milan profite d'une situation géographique idéale entre mer et montagne pour attirer les fortunes internationales. Son dynamisme économique couplé à la qualité de son urbanisme historique, à la douceur des prix de son immobilier de prestige, à la qualité de ses écoles internationales, à sa vie culturelle et à sa gastronomie, tout concourt à l'installer durablement dans les recherches des familles UHNWI. Le doublement (de 100 000 à 200 000 €) en août 2024 par le gouvernement de la « flat tax » proposée aux étrangers qui installent leur résidence fiscale en Italie ne devrait pas constituer un frein auprès des acheteurs fortunés.

À noter en 2025 : BARNES a ouvert en janvier un bureau à Milan, sur le corso Magenta, aux portes du quartier San Ambrogio et du centre historique. Une adresse de premier plan, à quelques pas du consulat de France et de la Chambre de commerce France Italie et à proximité du siège milanais des grandes entreprises françaises, dont LVMH.

Les quartiers les plus prisés

Quadrilatero della Moda : également connu sous le nom de Quadrilatero d'Oro (Carré d'or), c'est le cœur battant de la mode milanaise.

Centro Storico : la zone qui entoure la

cathédrale de Milan et comprend des sites historiques comme le théâtre de la Scala. **Brera :** connu pour ses rues pavées, ce quartier branché voit ses propriétés recherchées pour leur charme bohème et leur centralité.

Porta Nuova et Corso Como (Brera-Garibaldi) : ce quartier compte des gratte-ciel modernes dont les appartements surplombent la ville à perte de vue.

Zona Magenta, Porta Venezia et Navigli : trois quartiers historiques traditionnels.

CityLife : l'un des quartiers les plus modernes et les plus huppés de Milan, connu pour son architecture innovante, ses espaces verts et ses zones résidentielles et commerciales de luxe.

Les biens les plus recherchés

Le marché milanais compte un éventail de plus en plus diversifié allant des appartements dans des immeubles historiques restaurés aux palais centenaires et aux résidences modernes dotées d'équipements de haut niveau. Les étrangers recherchent de grands appartements dans des immeubles d'une certaine qualité architecturale, à un étage élevé, lumineux, dotés d'une terrasse et de places de parking. Des biens difficiles à trouver !

À noter en 2025 : la montée en puissance de la clientèle internationale poussera inévitablement les prix à la hausse dans le très haut de gamme.

Les attentes

Pourquoi vivre à Milan ? D'abord parce que c'est le cœur battant de l'économie italienne. Cela en fait une destination idéale pour les entrepreneurs. Ensuite, pour le design, la mode et la culture dont Milan est l'une des grandes capitales mondiales. Pour sa qualité de vie, avec un niveau

élevé de services, d'excellents établissements hospitaliers un enseignement de qualité et des universités renommées, sans oublier des transports publics efficaces. Et sa gastronomie et sa vie nocturne parmi les plus réputées d'Italie.

La clientèle

Elle est à la fois italienne et internationale. L'intérêt des étrangers pour Milan croît d'année en année, en raison de l'attractivité de la ville et de prix immobiliers considérés comme attractifs par rapport à d'autres villes phares européennes.

Les opportunités et perspectives

Il n'y a pas de miracle immobilier à attendre à court terme des Jeux olympiques d'hiver 2026, attribués à Milan et Cortina d'Ampezzo. Mais les nouvelles infrastructures créées pour l'occasion grâce au milliard d'euros alloué par le gouvernement italien bénéficieront au marché sur le moyen et le long terme. À commencer par le nouveau métro qui relie l'aéroport de Milan-Linate au centre historique en 15 minutes. Les Jeux servent de catalyseur à une rénovation urbaine plus large à Milan. On estime que les investissements atteindront environ 5 milliards d'euros d'ici 2026 et plus de 8 milliards d'euros d'ici 2030, en se concentrant sur les infrastructures, le logement et les espaces publics. Ces développements visent à laisser un héritage durable, en améliorant l'attrait et la fonctionnalité de la ville.

Qu'achète-t-on avec 1 million d'euros ?

Un appartement de 120 m² dans le **Centro Storico**.

Un appartement de 180 m² sur le **Parco della Resistenza**.

PRIX FIN 2024

	Prix m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Quadrilatero d'Oro	12 500 €	Stable	21 000 €	+5%
Centro Storico	9 000 €	Stable	13 500 €	Stable
Brera-Garibaldi	10 000 €	Stable	14 130 €	Stable
Magenta	9 000 €	+8%	13 790 €	Stable

“ Milan est la seule ville européenne où convergent le cœur de la finance, de la culture et de la mode. Pourtant, à seulement une heure et demie de route, vous vous retrouvez au bord de la mer, d'un lac ou à la montagne. Vraiment, rien n'est comparable à Milan. ”

Tomaso Treves de Bonfli,
Directeur associé BARNES Milan

“ En moins d'une génération, Milan a su dépoussiérer son image pour s'imposer comme l'une des destinations majeures sur la carte mondiale de l'immobilier de prestige. La qualité de vie dans son centre historique est incomparable ! ”

Luca Pietro Ungaro,
Directeur de BARNES Business development en Italie

Source : BARNES

LES VALEURS SÛRES

06. PARIS



Le marché immobilier haut de gamme parisien a globalement bien tiré son épingle du jeu en 2024, avec des situations contrastées selon les arrondissements, les secteurs bourgeois traditionnels s'en sortant mieux que les anciens quartiers populaires. Il s'agit en fait d'une véritable recomposition du marché haut de gamme, avec le retour en grâce des quartiers traditionnellement prisés par la clientèle aisée (VI^e, VII^e et XVI^e arrondissements, Neuilly-sur-Seine) et un engouement moindre pour certains secteurs plus populaires (X^e et XII^e), qui avaient profité d'un engouement post-Covid-19. À ceci s'ajoute un déplacement du seuil du segment du prestige, qui ne débute plus au-dessus de 3 millions d'euros mais au-dessus de 5 voire 7 millions d'euros et s'affiche pour sa part en grande forme, preuve de l'attachement de la clientèle fortunée française et internationale à la valeur sûre qu'est Paris. Reste à confirmer cet élan retrouvé, d'autant plus que les Jeux

olympiques et paralympiques ont placé la Ville lumière sous le feu des projecteurs du monde entier. Avec une baisse des prix de -4% en €/m² en 2024, après les -7% de 2023, le marché parisien haut de gamme connaît une phase d'auto-régulation, avec des acheteurs extrêmement attentifs à la qualité intrinsèque des biens et à leur positionnement au prix le plus juste. Les incertitudes sur la situation politique française, notamment sur le plan budgétaire, ont pu susciter une certaine prudence de la part des investisseurs, ce qui explique pourquoi Paris quitte (provisoirement) le TOP 5 du BARNES City Index.

Les quartiers les plus prisés

Les arrondissements et les quartiers historiques les plus prisés, comme le VI^e, le VII^e, le XVI^e ou le Marais, restent des valeurs sûres dans leur globalité. Certains arrondissements font office de marché de report pour ceux devenus inaccessibles pour les familles

parisiennes. À l'image du XI^e qui tend à attirer une clientèle qui ne jurait que par le Marais (IV^e), ou le X^e qui vient seconder le IX^e. Ce souhait de retrouver une vie de village explique en grande partie le regain d'intérêt manifesté par la clientèle familiale pour les XIII^e et XIV^e arrondissements. Dans les Hauts-de-Seine, Neuilly-sur-Seine reste génération après génération un havre de paix où se côtoient les grandes familles, les artistes et autres chefs d'entreprise qui recherchent calme et anonymat. Une aura dont profite également Boulogne-Billancourt.

Les biens les plus recherchés

La clientèle fortunée recherche systématiquement des biens clés en mains, aux normes internationales en matière de prestations et de services. L'année 2024 a montré une importante disparité tarifaire entre les biens en parfait état, qui n'ont que très peu baissé voire ont augmenté, et ceux présentant des défauts, dont les prix ont chuté d'environ 10% en un an. Les biens les plus haut de gamme trouvent a contrario très vite preneur, parfois dans la journée.

Les attentes

Les acheteurs français raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers dans lesquels ils recherchent, c'est-à-dire des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse. Dans les 20 arrondissements parisiens, les moyens de transport ont changé, avec le développement de l'usage du vélo et des circulations douces. Ce qui peut redonner une chance à des immeubles ou à des quartiers qui auraient été auparavant délaissés mais qui regagnent de l'intérêt aux yeux des acheteurs grâce à leur emplacement, le long des principales pistes cyclables.

La clientèle

La clientèle parisienne est aisée et, sur le segment haut de gamme, internationale. Le segment des biens vendus plus de 7 millions d'euros a été boosté depuis la mi-2023 par les acheteurs étrangers et par les familles françaises les plus fortunées, des profils qui n'ont pas besoin de recourir à l'emprunt. Les acheteurs américains, traditionnellement friands de Paris, sont à nouveau présents, soutenus par une parité euro-dollar qui leur est favorable. Les Italiens et les Européens du Nord et de l'Est ont, eux-aussi, retrouvé le chemin de la capitale française. Dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, les clients sont pour 70 % des familles françaises avec des enfants en âge scolaire. Particulièrement sensibles aux taux d'intérêt, ces familles ont abandonné temporairement ces secteurs qui n'ont pas encore su s'adapter au marché, en acceptant la baisse de

prix indispensable pour trouver des acquéreurs.

Les opportunités et perspectives

Outre son patrimoine bâti, ses monuments ou sa vie culturelle et gastronomique, le développement du Grand Paris avec son réseau de transport en commun modernisé et favorisant les circulations douces, il y a sans conteste eu un effet JO 2024. Mais celui-ci s'est marqué avec un temps de retard, la clientèle fortunée s'étant manifestée à partir de mi-septembre, c'est-à-dire après la clôture des Jeux paralympiques. À l'instar de New York (7^e du BARNES City Index), Paris conserve, génération après génération, une aura indéboulonnable auprès de la clientèle internationale. Face à une actualité géopolitique troublée, il est toujours aussi intéressant et

surtout rassurant d'y acheter un bien immobilier. De plus, avec la baisse des prix et celle des taux d'intérêt, début 2025 est certainement un moment intéressant pour acheter.

Qu'achète-t-on avec 1 million d'euros ?

Un appartement traversant rénové de 60 m² au 4^e étage dans le quartier **Bac/Université** (VII^e arrondissement). Un appartement de 62 m² et 2 chambres **avenue Frochot** (IX^e arrondissement).

Neuilly-sur-Seine : un appartement de 61 m² avec 2 chambres et 2 terrasses.

« Le marché parisien connaît une phase d'auto-régulation, notamment dans le haut de gamme et le luxe. Les acheteurs sont attentifs au prix mais sont prêts à engager des budgets élevés dès que la qualité du bien le justifie, car Paris reste une valeur sûre sur le long terme. »

Richard Tzipine,
Directeur général de BARNES

PRIX FIN 2024

	Prix m ²			
	HAUT DE GAMME*	TENDANCE	EXCEPTION**	TENDANCE
Rive Gauche	15 100 €	-4%	23 350 €	-6%
Rive Droite	13 000 €	-2%	17 950 €	-12%
Neuilly-sur-Seine/ Boulogne-Billancourt	11 750 €	-4%	15 500 €	-9%
Yvelines	7 750 €	-4%	10 800 €	-4%

* Jusqu'à 3 millions d'euros

** Au-dessus de 3 millions d'euros

Source : BARNES

LES VALEURS SÛRES

07. NEW YORK

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 reste en effet une icône. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier. Sa résilience est légendaire, New York a toujours su rebondir en temps record et reste l'une des principales destinations internationales pour les familles fortunées et les investisseurs. Musique, design, gastronomie, New York donne le ton dans de nombreux domaines : sa fashion week est aujourd'hui considérée comme l'une des trois plus importantes au monde, avec celles de Milan et de Paris. Autre indice de cet art de vivre singulier, sur les 385 restaurants que comptait le Guide Michelin de New York en 2024, 68 étaient étoilés. Faisant écho aux prévisions de BARNES, le marché immobilier a tenu toutes ses promesses de ralentissement en 2024. Les taux d'intérêt n'ayant pas baissé durant cette année d'élection présidentielle, le marché new-yorkais s'est montré jusqu'à fin 2024 en dormance relative, avec une diminution conjointe de l'offre et de la demande. Ce qui a malgré tout contribué à un maintien des prix. Seuls quelques quartiers et biens non rénovés ont pu voir une baisse de prix, limitée à 5/10%. Les programmes neufs ultra-luxueux ont pu offrir quant à eux des remises considérables dans l'intervalle.

Les quartiers les plus prisés

De même qu'en 2023 où l'hégémonie d'**Hudson Yards** semblait marquer le pas, 2024 a confirmé cette tendance avec une baisse significative des ventes sur cette enclave offrant quasi uniquement des programmes neufs ; le ralentissement progressif du marché immobilier new-yorkais semble y avoir eu un impact plus



notable et il se murmure que les remises peuvent y atteindre deux chiffres. En parallèle, comme souvent en période de contraction, on note un retour des places historiquement fortes que sont **SoHo** et **TriBeCa** qui reprennent les deux premières places du classement avec un prix médian de vente aux alentours de 4 millions de dollars, suivis du quartier qui leur est le plus proche, à savoir Hudson Square. Côté Brooklyn, les quartiers en vogue restent **Cobble Hill**, **DUMBO**, **Carroll Gardens**, mais également **Boerum Hill** et **Brooklyn Heights**.

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. La demande pour des espaces « flex » à des fins de télétravail reste présente mais diminue à mesure que les entreprises rappellent leurs employés sur site. À noter également, le désamour toujours croissant pour les « coops », dont les règles internes, souvent rigides, sont jugées de plus en plus obsolètes et discriminantes.

Les attentes

Passent les générations et les modes, New York reste incontestablement

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

La clientèle

Depuis 2022 et 2023, BARNES New York note le retour d'un élément central de l'écosystème new-yorkais :

l'acheteur étranger fortuné. Pendant des décennies en effet, les étrangers ont soutenu le haut de gamme du marché immobilier résidentiel de Manhattan. La clientèle internationale, provenant du Canada, de Taïwan, de Hong Kong, de Singapour, du Japon et du Royaume-Uni, a repris le chemin de New York.

Les opportunités et perspectives

Alors que l'élection présidentielle est passée (et sous réserve d'une politique domestique et internationale apaisée) et que les taux directeurs sont à la baisse depuis le début de l'automne 2024, le bureau de BARNES New York s'attend à ce que le marché reprenne une vigueur certaine à partir du printemps 2025. En clair, les opportunités pour les acquéreurs

resteront concentrées au tout début d'année ; inversement, les vendeurs devraient être en excellente position à partir de mars.

Qu'achète-t-on avec 1 million de dollars ?

Un magnifique studio au 60^e étage d'une construction neuve avec vue panoramique sur la baie de New York (**Financial District** – The Greenwich by Rafael Viñoly).

Un charmant pied-à-terre d'une chambre dans le quartier exclusif de **Gramercy Park**.

Un bien d'investissement locatif de 2 chambres dans les quartiers émergents de Brooklyn, comme **Greenpoint**.

Prix Médian 2024

	Prix médians au 4 ^e trimestre 2024			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Manhattan	1 150 000 \$	Stable	6 300 000 \$	+5%
Brooklyn	1 000 000 \$	+5%	3 100 000 \$	+5%
Westchester County, NY	850 000 \$	+15%	2 800 000 \$	-5%
Greenwich, CT	2 700 000 \$	+10%	7 800 000 \$	-5%

Prix Moyen 2024

	Prix moyens en \$/m ² au 4 ^e trimestre 2024			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Manhattan	16 000 \$	-5%	26 000 \$	-5%
Hudson Yards	22 000 \$	-10%	28 000 \$	-5%
TriBeCa	23 000 \$	Stable	40 000 \$	Stable
SoHo	21 000 \$	Stable	45 000 \$	-5%
DUMBO, Brooklyn	18 000 \$	-5%	27 000 \$	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1.05 USD, 1.47 CAD, 0.93 CHF, 0.83 GBE



01
PALM BEACH-FLORIDE,
USA



02
SAINT-BARTHÉLEMY,
ANTILLES FRANÇAISES

03
LES HAMPTONS,
USA





04

CÔTE D'AZUR,
FRANCE

TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

1. Palm Beach - Floride, USA
2. Saint-Barthélemy, Antilles Françaises
3. Les Hamptons, USA
4. Côte d'Azur, France
5. Santa Teresa, Costa Rica



05

SANTA TERESA,
COSTA RICA

TOP 5 BORD DE MER

1. PALM BEACH, FLORIDE | USA



Avec près de 30 plages de rêve au bord de l'océan Atlantique et plus de 160 terrains de golf, le comté de Palm Beach, situé au Nord de Fort Lauderdale, contient une pépite homonyme, Palm Beach Island, une île de 25 kilomètres de long du nord au sud, sur environ un kilomètre de large. Surnommée « l'île des millionnaires », reliée au continent (West Palm Beach) par des ponts routiers, elle est née à la fin du XIX^e siècle par la volonté d'un promoteur visionnaire, Henry Flagler, qui se l'offrit pour y recevoir ses proches. Le littoral de Palm Beach égrène des hôtels de rêve, des demeures centenaires parmi les plus élégantes du pays, des clubs de golf privés dont le célèbre Mar-a-Lago, appartenant à Donald Trump. Cette île de 10 000 habitants nourrit évidemment un marché immobilier hors norme, à la hauteur de son exclusivité.

Les quartiers les plus prisés

Il n'y a pas de quartier ou de secteur réellement plus coté qu'un autre, tout est une question de goût et de moyens financiers. Les acheteurs raisonnent plutôt en « communautés » (communities), vastes résidences comptant des restaurants, des boutiques et toutes les installations sportives et de loisirs. La proximité des grands hôtels est un plus pour de nombreux acheteurs. Le plus célèbre d'entre eux, le Breakers, bâti en 1896, agit ainsi comme une figure de proue de la vie mondaine de Palm Beach. Habiter à proximité est l'assurance de profiter de ses golfs, de ses restaurants et de son spa. Certaines communautés comme Everglades Island, situées face au continent, forment des îlots de luxe particulièrement prisés, car facilement accessibles depuis l'aéroport de West Palm beach ou l'autoroute Interstate 95.

Les biens les plus recherchés

Les villas, parfois gigantesques, en front de mer sur la côte Est de l'île, face à l'océan, sont les plus recherchées, pour des prix se comptant en dizaines de millions de dollars. Les maisons individuelles, anciennes ou récentes, situées en retrait, ont aussi leurs adeptes, tout comme les appartements (condos) dans des résidences récentes avec services et piscine.

Les attentes

La vie à Palm Beach ressemble à une carte postale de la Floride, avec ses plages de sable blanc, sa vie nocturne animée, ses terrains de golf dont certains accueillent des tournois professionnels de niveau mondial, ses restaurants branchés ou gastronomiques et ses boutiques de luxe. Le tout dans une réelle sécurité au quotidien, due à l'obligation de prendre l'un des ponts (à péage) pour se rendre sur l'île. Un argument de poids pour une clientèle de retraités ou de familles avec enfants.

La clientèle

Les acheteurs viennent de toute la côte Est des États-Unis, dans un premier temps à la recherche de soleil hivernal, avant de succomber aux charmes de l'île au point de s'y installer à plein temps. Parmi les nationalités étrangères, les Canadiens arrivent en tête, pour les mêmes raisons. Les Français sont de plus en plus nombreux à s'intéresser à Palm Beach, généralement après un premier achat à Miami ou à Fort Lauderdale.

Les opportunités et perspectives

La réélection de Donald Trump, qui avait fait de Mar-a-Lago son QG de campagne et dont c'est la résidence secondaire officielle, devrait amener un coup de projecteur supplémentaire sur Palm Beach et drainer une clientèle accrue de grandes fortunes venant de l'industrie, de la tech et de la finance. Les transactions les plus importantes se déroulent off market. À l'image de Michael Cantanucci, milliardaire de la distribution automobile, qui a acheté une propriété au bord de l'océan pour 170 millions de dollars en avril 2023 (source : *New York Post*), établissant un nouveau record pour l'île.

Qu'achète-t-on avec un million de dollars ?

Un appartement (condo) de 150 m² avec 3 chambres sur le littoral Ouest de l'île.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Palm Beach Island (condos)	6 000 \$	Stable	8 000 \$	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1.05 USD, 1.47 CAD, 0.93 CHF, 0.83 GB£

TOP 5 BORD DE MER

2. SAINT-BARTHÉLEMY, ANTILLES FRANÇAISES



Saint-Barthélemy, l'une des îles les plus prisées des Antilles, est un lieu paradisiaque et de luxe par excellence. Son climat tropical, ses paysages idylliques et son offre gastronomique attirent les personnalités les plus huppées. Les couleurs et la lumière de l'île se conjuguent à un véritable art de vivre à la française en version caribéenne. Une formule à succès, qui explique la croissance continue des prix de l'immobilier en 2023. Le léger ralentissement, observé début 2024, n'a pas duré car la relance était déjà au rendez-vous en fin d'année.

Les quartiers les plus prisés

Gustavia, l'épicentre de l'île, pour ses magnifiques villas avec vue sur le port, ses restaurants et ses boutiques de luxe. Saint-Jean, Gouverneur et Lurin, pour leur proximité avec Gustavia, l'aéroport et quelques-unes des plus belles plages.

Les biens les plus recherchés

Le cahier des charges varie en fonction du projet et du profil. La majorité des clients de BARNES St Barth recherchent un pied-à-terre clés en mains, ou une voire plusieurs villa(s) réunissant des prestations du plus haut niveau : piscine à débordement, vue magnifique, mobilier design, équipement dernier cri... Le coeur du marché porte sur des biens valant entre 7 et 12 millions d'euros. Les clients investisseurs vont rechercher davantage des biens avec travaux ou de grandes parcelles à lotir.

Les attentes

St Barth est un véritable gage de sécurité pour ses investisseurs par sa fiscalité attractive et par la rentabilité des investissements immobiliers. Son grand nombre de biens d'exception et de villas haut de gamme attirent tous les ans davantage de clients très privilégiés. La « petite France des Caraïbes » offre une qualité de vie inégalée. Son service d'excellence en matière d'hôtellerie (avec 8 établissements 5 étoiles dont un palace) et de gastronomie en fait une destination coup de coeur. Dans une démarche de conservation de ses atouts naturels afin de trouver un équilibre entre le développement de l'île et la préservation de sa beauté naturelle, St Barth s'est en effet engagée à promouvoir un tourisme toujours plus durable et respectueux de l'environnement.

La clientèle

St Barth fait plus que jamais partie des valeurs sûres du parcours d'investissement classique d'une clientèle internationale fortunée : des célébrités, des entrepreneurs à succès, des voyageurs à très haut pouvoir d'achat en quête d'un bien d'exception à l'acquisition ou à la location. C'est une clientèle internationale, principalement nord-américaine mais comptant également de nombreux Européens (Français, Hollandais, Belges, Suisses). Pour beaucoup d'acheteurs, l'île est devenue une deuxième maison. Ainsi, après plusieurs années de location, il arrive souvent qu'ils décident de se lancer pour acheter ou construire leur propre bien. Une partie de la clientèle est également constituée d'investisseurs.

Les opportunités et perspectives

En 2024, certains propriétaires ont opéré des arbitrages dans leurs investissements immobiliers et accepté des négociations pouvant aller jusqu'à 10 voire 15% du prix initialement demandé.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un terrain d'environ 300 m² permettant de construire une villa de deux chambres avec une petite vue sur la mer.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
St Barth	25 000 €	Stable	40 000 €	+10 %

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

3. LES HAMPTONS, USA



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

Les quartiers les plus prisés

Southampton, la capitale des Hamptons est à 2 heures de voiture (hors trafic) ou 30-45 minutes de Manhattan en hélicoptère. De nombreuses célébrités (Beyoncé, Robert de Niro, Calvin Klein, Julianne Moore ou Robert Downey Jr entre autres) y possèdent de grandes villas. **East Hampton**, la deuxième ville de la région, est très prisée des jeunes new-yorkais pour ses bars et restaurants. À 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. Ils ont également besoin d'un personnel local (potentiellement à héberger sur place) pour entretenir ces très vastes propriétés. Historiquement, le marché des Hamptons est peu sensible aux taux d'intérêts car la plupart des acheteurs, fortunés, payent leur propriété sans avoir recours à l'emprunt.

La clientèle

Elle est principalement américaine, richissime et majoritairement new-yorkaise. Quelques acquéreurs individuels ou institutionnels étrangers y font parfois une acquisition mais souvent à but spéculatif.

Les opportunités et perspectives

Les longues plages sauvages, le subtil mélange entre décontraction et élégance, la proximité de Big Apple, les nombreux événements estivaux et surtout la possibilité d'un certain entre-soi attirent de plus en plus de familles UHNWI. Comme il y a peu d'hôtels et que les locations ne se pratiquent guère (en été, au cœur de la saison, elles sont particulièrement prohibitives et peu nombreuses), il convient de devenir propriétaire pour séjourner dans les Hamptons. Alors que 2023 avait vu une nette décélération de l'activité immobilière, 2024, au contraire, aura été celle de la reprise, avec une augmentation notable du nombre de transactions sur les deuxièmes et troisièmes trimestres de l'année, tant sur l'ensemble du parc que sur les biens les plus luxueux. Le prix médian de vente a en parallèle augmenté, rattrapant ainsi la baisse de l'année précédente. De nouveau, les médianes peuvent être drastiquement tirées vers le haut du simple fait d'une ou deux transactions exceptionnelles, exagérant quelque peu la réalité du reste du marché.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Une petite maison de 3 chambres à rénover à **Hamptons Bay**. Un bungalow de plage à **Amagansett**.

Prix Médian 2024

	Prix médian au 4 ^e trimestre 2024			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
North Fork	1 000 000 \$	Stable	4 000 000 \$	+30 %
Hamptons	1 500 000 \$	+10 %	8 500 000 \$	+40 %

Prix Moyen 2024

	Prix moyen en \$/m ² au 4 ^e trimestre 2024			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
East Hampton	15 000 \$	Stable	65 000 \$	+10 %
Southampton	22 000 \$	-10 %	65 000 \$	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GBE

TOP 5 BORD DE MER

4. CÔTE D'AZUR (VAR/SAINT-TROPEZ/SAINTE-MAXIME/SAINT-RAPHAËL), FRANCE



Au pied du massif des Maures, Sainte-Maxime (Var) bénéficie du prestigieux label « Patrimoine du XX^e siècle » pour son architecture Art déco préservée. Sa situation exceptionnelle en fait l'un des coeurs battants du littoral méditerranéen, sur la rive nord du golfe de Saint-Tropez. Ses 6 kilomètres de plages offrent leur sable délicat et leur eau transparente le long de la Méditerranée, avec la presqu'île de Saint-Tropez en toile de fond. Petit port de pêche où se promenaient autrefois Colette ou Matisse et avant eux Maupassant, Saint-Tropez (Var) est depuis la fin du XIX^e siècle une terre d'inspiration pour les artistes. Si le village et son port attirent la jet set internationale depuis les années 1960, ils séduisent encore et toujours pour leur vie nocturne et la beauté glamour des plages de la presqu'île. Au nord du golfe de Saint-Tropez, Saint-Raphaël mise sur sa douceur de vivre et son calme familial pour séduire une clientèle essentiellement française.

Les quartiers les plus prisés

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

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 ; Beauvallon et Guerrevielle pour leurs domaines privés, leurs résidences et son golf 18 trous.

Saint-Raphaël : le Triangle d'Or (centre-ville), le Plateau Notre-Dame, Port Santa-Lucia, le bord de mer, le quartier des Plaines, Valescure pour ses golfs et Boulouris pour son calme.

Les biens les plus recherchés

Saint-Tropez : les maisons authentiques, les appartements de haut standing ou les villas contemporaines avec de grandes piscines et des vastes salons spacieux aux vues panoramiques. Idéalement à l'abri des regards pour profiter d'une réelle intimité. 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 vue mer et offrant des prestations haut de gamme comme la climatisation, une piscine à débordement, des suites luxueusement équipées ou un home cinéma. Depuis 2022, la demande s'est concentrée sur les villas contemporaines ou récentes situées sur plus de 2 000 m² de terrain et sans travaux à prévoir.

Saint-Raphaël : les appartements de 3/4 pièces dans les résidences récentes, les villas contemporaines, les maisons Belle Époque.

Les attentes

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

La clientèle

Saint-Tropez : les clients américains et européens (belges, suisses, allemands, néerlandais et luxembourgeois) sont traditionnellement les acheteurs des plus belles villas, dont les prix oscillent entre 10 et 50 millions d'euros.

La clientèle française est généralement composée de familles fortunées qui viennent à Saint-Tropez depuis plusieurs générations.

Sainte-Maxime : elle est pour moitié composée de Français et pour moitié d'acheteurs étrangers (Néerlandais, Suisses, Allemands, Belges et Scandinaves).

Saint-Raphaël : elle est composée de Français préretraités ou désirant prendre leur retraite dans la région, Saint-Raphaël étant une commune qui vit toute l'année.

À noter en 2024 : les acheteurs américains semblent à nouveau priser le littoral varois, à la recherche de biens, notamment des villas, en parfait état.

Les opportunités et perspectives

Saint-Tropez : les vues dégagées sur la Méditerranée sont toujours les plus demandées, avec peu d'offres. Le prestige de Saint-Tropez paraît inoxydable, avec notamment une demande constante de la part de grandes familles européennes prêtes à s'y installer en résidence semi-principale, sur fond de télétravail. Les prix se sont stabilisés en 2023 et 2024 pour les belles villas, qu'il est très difficile de trouver à moins de 5 millions d'euros.

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 manière significative depuis 2020.

Saint-Raphaël : le marché se montre attractif, avec une demande constante pour les biens de qualité, malgré une stagnation des prix voire une légère baisse.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un duplex à rénover de 82 m² face à la mer avec terrasse panoramique dans le centre de Sainte-Maxime.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Saint-Tropez	14 400 €	Stable	39 000 €	Stable
Sainte-Maxime	9 200 €	Stable	20 700 €	Stable
Saint-Raphaël	15 000 €	Stable	30 000 €	Stable

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

4. CÔTE D'AZUR/NICE & TRIANGLE D'OR (SAINT-JEAN-CAP-FERRAT/BEAULIEU-SUR-MER/ VILLEFRANCHE-SUR-MER), FRANCE



Nice : entre mer et montagne, la capitale des Alpes-Maritimes fut fondée par les Grecs puis vénérée par l'élite européenne au XIX^e siècle, lors de la naissance de la Riviera française, qui allait plus tard s'appeler Côte d'Azur. Cette ville qui attire les artistes depuis toujours est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco. Face à la légendaire Baie des Anges, Nice est active et connectée, notamment grâce à son aéroport, le 3^e de France.

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. Beaulieu-sur-Mer et Villefranche-sur-Mer, ses voisines, donnent chacune sur la rade qui porte son nom et attirent depuis des générations une clientèle attachée à faire perdurer l'esprit Riviera.

Les quartiers les plus prisés

Nice : Cimiez, entre colline et centre-ville, est un quartier résidentiel haut de gamme animé. Le Mont-Boron, à l'est de Nice, est son secteur le plus recherché, pour les vues qu'il offre sur Nice, la baie des Anges, le Cap d'Antibes et l'Estérel.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : sur le versant est du cap, les propriétés disposent de parcs descendant en pente douce vers la mer. À 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.

Beaulieu et Villefranche-sur-Mer : tous les quartiers ont leurs adeptes mais il va de soi qu'une vue panoramique ou une proximité de la mer sont des atouts privilégiés. À Beaulieu, la baie des Fourmi se détache du lot car elle compte un casino et la Villa Kérylos.

Cap-d'Ail : nichée le long de la frontière occidentale de Monaco, la commune de Cap-d'Ail est prisée pour ses vues sur la Méditerranée et ses spectaculaires sentiers de promenade. Le quartier de la Mala est célèbre pour ses demeures Belle Époque.

Les biens les plus recherchés

Nice : les villas avec jardin à Cimiez ou les appartements avec vue, idéalement sur les hauteurs du Mont Boron.

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

Beaulieu et Villefranche-sur-Mer : les (rares) villas Belle Époque ou contemporaines, ainsi que les appartements rénovés et lumineux s'ils sont dotés d'espaces extérieurs.

Les attentes

Nice : compte 350 000 habitants, près d'un million si l'on considère son agglomération. Les acheteurs souhaitent à juste titre y profiter de toutes les infrastructures d'une grande ville, notamment sur les plans culturels, sportifs, scolaires et universitaires, tout en bénéficiant de la douceur de vivre azurée.

Triangle d'or : les acheteurs sont attirés par l'exclusivité et la discrétion, notamment sur le Cap-Ferrat, assez difficilement accessible pour les touristes. Investir ici est un gage de sécurité à long terme, le Triangle d'or étant par nature unique au monde.

La clientèle

Nice : la clientèle est multiple, à la fois familiale et jeune, française et étrangère. La présence de plusieurs écoles internationales (collèges et lycées) est une véritable force d'attraction.

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 remplacés depuis quelques années par les Anglo-Saxons et les Européens de l'Est, hors Russie.

Beaulieu et Villefranche-sur-Mer : la clientèle française, mais aussi allemande, belge, italienne et suisse est en quête de biens inférieurs à 3 millions d'euros. À partir de 6 millions d'euros, la clientèle, plus rare, vient d'Europe du Nord (Scandinaves) et de l'Est (Polonais) et recherche des biens de 300 à 500 m² en moyenne.

À noter en 2024 : le retour marqué des acheteurs américains, doté de budgets confortables.

Les opportunités et perspectives

Nice : l'ambition de la métropole Nice Côte d'Azur est de créer un nouveau modèle de développement économique à l'échelle européenne, fondé sur l'alliance entre le durable et le numérique, entre l'écologie et les nouvelles technologies. Avec à la clé des engagements environnementaux audacieux qui ne peuvent que séduire les clients d'Europe du Nord et donc soutenir les prix.

Triangle d'or : 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. À 15 minutes de Monaco et à 30 minutes de l'aéroport international Nice Côte d'Azur, le Triangle d'or dans son ensemble bénéficie d'une inoxydable cote d'amour, insensible aux modes et aux crises, à condition de miser sur le long terme.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Nice : une villa de 117 m² sur les hauteurs.

Beaulieu et Villefranche-sur-Mer : un appartement de 75 m² en étage élevé avec vue mer.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Nice	10 500 €	+5%	14 000 €* 14 000 €	+5%
Beaulieu-sur-Mer/ Villefranche-sur-Mer	15 000 €	Stable	20 000 €	Stable
Saint-Jean-Cap-Ferrat	21 500 €	Stable	50 000 €** 50 000 €	Stable

Sources : BARNES/Nicecotedazur.org

* Certaines ventes rares atteignent 20 000 €/m².

** Certaines ventes hors marché dépassent 60 000 voire 70 000 €/m².

TOP 5 BORD DE MER

4. CÔTE D'AZUR/CANNES/PAYS CANNOIS (VALBONNE/MOUGINS/SAINT-PAUL-DE-VENCE/ THÉOULE-SUR-MER), 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. Sur ses hauteurs, Mougins est une ancienne commune dédiée à la culture du jasmin. Elle est aujourd'hui réputée pour la qualité de vie dans son vieux village et dans ses domaines privés aux magnifiques villas. Longtemps vanté par des artistes aussi variés que Chagall, Montand ou Prévert, le village de Saint-Paul-de-Vence attire maintenant les industriels et les grandes fortunes françaises et internationales. Mougins, Valbonne, Opio et Roquefort-les-Pins sont des destinations phares qui évoluent sous le signe de l'art de vivre élégant de l'arrière-pays cannois. À l'extrémité sud des Alpes-Maritimes, Théoule-sur-Mer se situe entre le massif de l'Estérel, basée sur les contreforts et la baie de Cannes.

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. La Croisette et les rues situées à moins de 10 minutes à pied du Palais des Festivals.

Arrière-pays : outre Mougins et Saint-Paul, les acheteurs aisés apprécient aussi La Colle-sur-Loup, Vence, Tourrettes-sur-Loup, les Hauts-de-Cagnes, Saint-Jeannet, La Gaude, Bar-sur-Loup, Cagnes-sur-Mer ou Villeneuve-Loubet.

Théoule-sur-Mer : du port de la Rague à la pointe de l'Esquillon.

Les biens les plus recherchés

Cannes est une valeur sûre, les acquéreurs français et internationaux restent toujours à l'affût des grands appartements et villas, surtout en parfait état. Avec leurs vues panoramiques, leurs terrasses et leurs jardins, les maisons anciennes, les penthouses et les (rares) villas contemporaines pied dans l'eau sont les biens les plus recherchés. Viennent ensuite les maisons d'architecte sur les collines, les pied-à-terre dans le centre-ville et sur la Croisette.

Arrière-pays : la clientèle s'intéresse autant aux mas provençaux, aux bastides et aux propriétés oléicoles qu'aux maisons modernes et aux domaines d'exception.

Les biens de 250 à 300 m² situés sur un terrain de 1 500 à 3 500 m² avec piscine et vue dégagée se vendent en moyenne entre 1,2 et 2,5 millions d'euros.

Théoule-sur-Mer : les villas d'une surface minimum de 300 m², sans travaux de rénovation, en front de mer ou en haut de la colline pour l'ensoleillement.

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.

Arrière-pays : les acheteurs recherchent des biens en parfait état ou restaurés avec soin, parfaitement placés mais sans nuisance sonore. La proximité des écoles internationales est évidemment « un plus » pour la clientèle étrangère.

Théoule-sur-Mer : une exposition sud ou mieux encore une double (voire triple) exposition sud et ouest sont des demandes fréquentes pour l'ensoleillement.

La clientèle

Cannes : outre les Français traditionnellement présents sur le marché cannois, les clients internationaux sont en grande partie originaires des États-Unis (une tendance qui s'est renforcée en 2024), d'Europe du Nord et de l'Est. Ils disposent de budgets compris entre 2 et 15 millions d'euros. La clientèle moyen-orientale était de retour en 2024.

Arrière-pays : traditionnellement prisé par les Anglais, les Scandinaves, les Hollandais, les Suisses et les Allemands, l'arrière-pays attire de plus en plus de Français, notamment Valbonne.

Théoule-sur-Mer : elle est avant tout française et européenne (Allemagne, Norvège, Danemark).

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 maintient son statut de référence internationale, en partie grâce à son légendaire Festival de cinéma.

Arrière-pays : Mougins, Valbonne, Opio et Roquefort-les-Pins restent les communes les plus prisées sur le marché de l'arrière-pays cannois. Biot, Mouans-Sartoux et certains quartiers de Grasse bénéficient également d'une belle cote d'amour. Dans l'ensemble, la qualité de l'offre immobilière, couplée à un art de vivre inimitable à proximité de la mer et de la montagne assurent de belles années à venir pour le marché de l'arrière-pays.

Théoule-sur-Mer : les perspectives sont positives sur un marché peu connu mais qui reste proche de Cannes, pour un prix moindre et une plus grande tranquillité. En revanche, c'est une clientèle de résidence secondaire, résultat les investisseurs locaux auront du mal à y trouver leur compte (contrairement à Cannes).

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement de 100 m² et 2 chambres au **Cannet**.

Un appartement de 80 m² en rez-de-chaussée avec terrasse et vue mer à **Port la Galère** (Théoule-sur-Mer).

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Cannes	17 000 €	Stable	35 000 €	Stable
Arrière-pays	12 000 €	Stable	22 000 €	Stable
Théoule-sur-Mer	17 500 €	Stable	32 500 €	Stable

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

5. SANTA TERESA, COSTA RICA



Nichée le long de la côte pacifique, Santa Teresa, dans la province de Puntarenas, offre une extraordinaire rencontre entre la jungle et l'océan. Cette destination enchanteuse dispose en effet de magnifiques plages de sable blanc encadrées par une végétation tropicale luxuriante, créant ainsi une atmosphère de village rappelant le cap Ferret avec une touche de jungle unique, mêlant beauté rustique et sophistication raffinée. Santa Teresa est un havre pour ceux qui recherchent un mode de vie sain, avec le yoga et le surf comme activités principales. Le dynamisme et l'esprit entrepreneurial animent cette destination, haut lieu de la créativité et du bien-être. Son pouvoir de séduction attire des investisseurs et des architectes exigeants, ce qui en fait un site prestigieux pour des projets résidentiels innovants, s'intégrant parfaitement dans l'environnement naturel.

Réputée pour sa grande rentabilité et son exclusivité, Santa Teresa atteint un équilibre parfait entre relaxation hors des sentiers battus et touche d'élégance discrète. Que ce soit pour une escapade bien-être ou pour profiter de son offre de développement intérieur, Santa Teresa incarne l'essence du luxe dans la simplicité.

Les quartiers les plus prisés

La Playa Santa Teresa : au cœur de la ville, Playa Santa Teresa est le lieu de prédilection des surfeurs, des entrepreneurs et de tous ceux qui recherchent une ambiance à la fois dynamique et décontractée. Ses propriétés en bord de mer et la proximité des restaurants et des boutiques en font un lieu très recherché. C'est aussi la zone la plus demandée pour les locations à court terme, ce qui en fait un investissement sûr.

Playa Hermosa : connue pour sa beauté sereine, Playa Hermosa offre une atmosphère plus tranquille, idéale pour les familles et ceux qui cherchent à s'évader dans la nature. Ses vues sur la jungle luxuriante et ses plages immaculées sont incomparables. Elle est réputée pour accueillir de nombreuses célébrités cherchant à se détendre loin des projecteurs

Malpais : alternative plus calme, Malpais attire ceux qui préfèrent l'isolement et une connexion plus profonde avec la nature. Son littoral accidenté et son environnement paisible en font un lieu idéal pour les acheteurs soucieux de l'environnement. Elle se trouve également à la frontière du parc national de Cabo Blanco, connu pour sa riche biodiversité et ses magnifiques plages protégées.

Les biens les plus recherchés

Les propriétés situées à distance de marche de la plage et offrant une vue sur l'océan ou la jungle sont très demandées. Pour les acheteurs aventureux, les terrains non construits offrent la possibilité de concevoir un paradis personnalisé, bien qu'ils deviennent de plus en plus rares. Les maisons bénéficiant d'un emplacement de choix, d'une vue imprenable et d'équipements tels que des piscines restent les plus attrayantes en raison de leur praticité, de leur accessibilité et de leur potentiel locatif élevé.

Les attentes

Les visiteurs et les acheteurs s'attendent à un sentiment d'aventure au cœur de l'un des paysages à la biodiversité la plus préservée de la planète. La créativité et l'authenticité définissent la vie quotidienne, avec pour toile de fond la beauté naturelle. Les habitués partagent une passion collective pour le surf, qui façonne la culture à la fois décontractée et sophistiquée de la destination

La clientèle

La clientèle principale est composée d'Européens (Belges, Suisses, Français, Allemands et Italiens) et de Nord-Américains (Américains et Canadiens). Ces acheteurs investissent souvent dans des propriétés haut de gamme, dont les prix varient entre 5 et 25 millions de dollars. Ils recherchent l'exclusivité, le luxe et la possibilité de posséder un coin de paradis.

Les opportunités et perspectives

Le marché immobilier de Santa Teresa a connu une croissance rapide au cours des six dernières années. Une vague d'investisseurs partant à la retraite commence à vendre des propriétés, ce qui permet d'espérer une certaine stabilisation des prix. Alors que les opportunités dans le centre de Santa Teresa se montrent rares, la périphérie devient de plus en plus attrayante. Les projets résidentiels dominent le marché mais il existe un potentiel croissant dans les secteurs de la restauration et du bien-être, qui sont en phase avec l'art de vivre recherché par la clientèle.

Qu'achète-t-on avec un million de dollars ?

Une maison de 150 m² avec deux ou trois chambres et une belle vue (maisons dans la jungle) ou un bon emplacement (maisons de ville).

Un terrain d'au moins 5 000 m² avec une vue ou un emplacement de premier ordre, permettant la construction d'une villa de 300 m².

Un terrain commercial proche du centre, avec une couverture de construction allant jusqu'à 75%, idéal pour un projet de plus grande envergure.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Santa Teresa	3 000 \$/5 000 \$	+13%	5 000 \$/10 000 \$	+17%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1€ = 1,05 USD/1,47 CAD/0,93CHF/0,83 GB£



01
ASPEN-SNOWMASS,
COLORADO, USA



02
ALPES SUISSES



03
ALPES FRANÇAISES

04 LECH ZÜRS, AUTRICHE



05 WHISTLER BLACKCOMB, CANADA



TOP 5 DES DESTINATIONS DE MONTAGNE

1. Aspen-Snowmass, Colorado, USA
2. Alpes Suisses (Crans-Montana, Verbier, Gstaad, Zermatt et Andermatt)
3. Alpes Françaises (Megève, Chamonix-Mont-Blanc, Courchevel et Méribel)
4. Lech Zürs, Autriche
5. Whistler Blackcomb, Canada

TOP 5 MONTAGNE

1. ASPEN-SNOWMASS, COLORADO | USA



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

Aspen-Snowmass est le joyau de la couronne des Rocheuses du Colorado. Réputée pour ses pistes de ski légendaires, Aspen s'étend sur quatre domaines distincts qui s'adressent à tous les niveaux de skieurs et de snowboarders. À la fonte des neiges, le paysage se transforme en un paradis pour la randonnée, le VTT et la pêche à la mouche. La vie raffinée et l'effervescence culturelle d'Aspen la distinguent des autres destinations de montagne nord-américaines. Aspen propose une collection inégalée d'hôtels cinq étoiles, de restaurants gastronomiques, de boutiques et un calendrier fourmillant d'événements de premier plan tels que le Food & Wine Classic, l'Aspen Ideas Festival et les concerts de classique de l'Aspen Music Festival And School.

Les quartiers les plus prisés

Les trois quartiers les plus recherchés pour vivre à Aspen sont **Downtown**, le **West End** et **Red Mountain**, bien qu'il y ait des secteurs environnants très prisés pour leurs terrains et leurs ranchs.

Le village de Snowmass, à 15 kilomètres au nord-ouest d'Aspen, créé en 1967, a été revitalisé grâce à de nombreux programmes neufs de très haut niveau.

Les biens les plus recherchés

Le plus près possible du centre-ville, des chalets et appartements (condos) neufs ou parfaitement rénovés, avec de nombreuses chambres.

Les attentes

Aspen est unique à bien des égards. C'est une destination authentique, accueillant un mélange de résidents à temps plein, de propriétaires de résidences secondaires et bien sûr de vacanciers. Malgré sa taille relativement modeste, Aspen peut s'enorgueillir de posséder des écoles publiques et privées réputées et de proposer des événements culturels tout au long de l'année. Les productions professionnelles du Théâtre Aspen présentent les meilleurs talents de Broadway ; l'Aspen Music Festival And School est considéré comme l'un des meilleurs festivals de musique classique des États-Unis ; l'Aspen Ideas Festival réunit de brillants leaders et penseurs du monde entier pour débattre des idées qui façonneront le monde de demain et aideront à comprendre celui d'aujourd'hui. Les galeries d'art, les restaurants raffinés, les boutiques de premier ordre et les quatre massifs d'Aspen en font la destination montagnarde la plus prisée des États-Unis.

La clientèle

Qu'il s'agisse d'un condo en centre-ville ou sur les pistes de ski, d'une maison individuelle ou d'un ranch, Aspen attire des visiteurs et des acheteurs venant d'Europe, d'Amérique du Sud et du Mexique, ainsi que des acheteurs originaires des grandes métropoles américaines, à la recherche de résidences secondaires familiales et sportives.

Les opportunités et perspectives

Le marché immobilier de luxe à Aspen connaît une croissance fulgurante grâce à son statut de référence. Surtout depuis que de nombreux propriétaires de chalets et de ranchs ont décidé de s'y installer de façon semi-permanente, voire permanente, quitte à gérer leurs entreprises à distance. La presse spécialisée américaine relate les cas de propriétés revendues au bout de 1 à 2 ans à des prix multipliés par deux ou plus pour les propriétés les plus exceptionnelles. Le Wall Street Journal a ainsi cité en septembre 2024 le cas du magnat de la télévision Byron Allen, qui a revendu pour 60 millions de dollars le manoir de 830 m² qu'il avait payé 27 millions en 2020.

Qu'achète-t-on avec un million de dollars ?

Snowmass : un studio de 35 m² dans le centre.

Aspen : un appartement de 110 m² et 2 chambres dans le centre coûtera environ 3 millions de dollars.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Aspen/Snowmass	27 955 \$	+20 %	32 280 \$	+9 %

Sources : BARNES /Compass-ASGLMS

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GB£

TOP 5 MONTAGNE

2. CRANS-MONTANA, ALPES SUISSES



Situé dans le canton majoritairement francophone du Valais, Crans Crans-Montana est un étonnant mélange de station de ski, de village de montagne et de rendez-vous pour VIP du monde entier. Ses différents villages exposés au sud surplombent la vallée du Rhône face à des sommets de plus de 4 000 mètres dont le célèbre Cervin. La station s'est fait connaître à la fin du XIX^e siècle comme étant « le plateau le plus ensoleillé de Suisse, à la pluviosité la plus basse ». Particulièrement doux et sain en été, son climat y a permis l'établissement de 4 terrains de golfs. Mais Crans-Montana est avant tout une grande station de sports d'hiver avec des activités d'après-ski réputées pour leur animation.

Les quartiers les plus prisés

Le centre de Crans-Montana, proche des golfs, le quartier de Tzarbouye ou encore Plans-Mayens restent les quartiers les plus prisés.

Les biens les plus recherchés

Les chalets mais aussi des appartements dans le centre avec vue sur les Alpes et le golf.

Les attentes

Les acheteurs souhaitent profiter de Crans-Montana autant en hiver pour les plaisirs du ski qu'en été pour les balades aux bords des pistes, le golf et la vie sportive et culturelle cosmopolite.

À noter en 2024 : l'arrivée de grandes chaînes hôtelières internationales comme Six Senses, dont BARNES commercialise en exclusivité les appartements résidentiels (avec 4 lots restants sur 17). Ce qui illustre le regain de prestige dont jouit Crans-Montana auprès de la clientèle internationale. Un attrait qui reste soutenu, avec de nombreux développements en matière d'offres hôtelières et de résidences avec services hôteliers (The Unbound Collection by Hyatt, Le Guépard Palace, etc.) et l'ouverture de nouveaux commerces d'enseignes prestigieuses et de restaurants dont notamment La Ferme Saint-Amour avec une ouverture prévue en décembre 2024.

La clientèle

À l'achat, la clientèle est principalement suisse mais la station attire des acheteurs venant de France, d'Angleterre, de Belgique et d'Italie. De nombreux Genevois ont fait de Crans-Montana leur lieu de villégiature de week-end, été comme hiver. Crans-Montana offre par ailleurs une éducation de qualité grâce à la présence des Roches Global Hospitality Education, classée parmi les meilleures écoles hôtelières au monde

et attire depuis 2019 une nouvelle clientèle haut de gamme internationale grâce au partenariat noué entre Le Régent International School et Le Rosey dont le campus d'hiver est localisé à Gstaad. Cette plus-value se traduit par une nette augmentation des demandes de domiciliations dans la station.

Les opportunités et perspectives

À l'instar de Chamonix ou de Saint-Moritz, Crans-Montana est l'une des plus prestigieuses stations historiques d'Europe. Comme ses rivales, elle s'était assoupie au tournant des années 60 avant de rebondir. Son site sublime, son taux d'ensoleillement exceptionnel et son élégance jamais démentie en font, d'un bout de l'année à l'autre, l'une des valeurs sûres du raffinement en montagne. Crans-Montana ne cesse de se développer et son attractivité auprès de la clientèle internationale ne cesse de croître. Les championnats du monde de ski 2027 et l'Omega European Master de golf ne sont qu'une petite partie des nombreux événements organisés par la station. Les prix de l'immobilier ont été stables, voire légèrement haussiers en 2024. On a assisté à une augmentation de la demande, stimulée par la baisse des taux hypothécaires, la fiscalité, la recherche d'un environnement sûr et d'une qualité de vie offerts par la destination.

Qu'achète-t-on avec un million de francs suisses ?

Un appartement rénové d'environ 100 m² situé à 5 minutes du centre en voiture.

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Crans-Montana	15 000 CHF/ 17 000 CHF	30 000 CHF	+2%/+5%	21 600 CHF	29 500 CHF	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GB£

TOP 5 MONTAGNE

2. VERBIER, ALPES SUISSES



Verbier, joyau alpin des Alpes suisses, incarne l'équilibre parfait entre aventure et raffinement. Avec le Freeride World Tour en hiver, attirant les passionnés de sports extrêmes, et le Verbier Festival en été, rassemblant les virtuoses de la musique classique, la station offre bien plus qu'un simple domaine skiable exceptionnel. Verbier séduit par sa scène gastronomique de premier plan, sa demande immobilière en pleine croissance et son cadre naturel préservé, attirant une clientèle cosmopolite en quête de luxe discret et d'authenticité. Ce lieu unique séduit par son charme intemporel, ses vues panoramiques et son style de vie alpin raffiné, offrant une expérience exclusive au coeur des montagnes.

Les quartiers les plus prisés

Le Hameau pour son intimité et sa proximité des pistes.

Les Esserts pour la vue extraordinaire qu'offrent ses grands chalets en bout de piste.

Les biens les plus recherchés

Les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et un intérieur contemporain. Les appartements dotés de prestations de grand standing.

Les attentes

La clientèle cherche à expérimenter un luxe discret, authentique et sportif. La gastronomie et la vie nocturne sont également au cœur de ses attentes. Depuis 2021, BARNES Verbier note une très forte augmentation des demandes de location de longue durée, pour des prix s'élevant à 500 000 € voire 600 000 € pour la saison d'hiver.

À noter en 2024 : la résidence semi-principale attire de plus en plus d'acheteurs étrangers (britanniques, scandinaves et belges) qui scolarisent leurs enfants dans des écoles internationales renommées, telles que la Verbier International School, avec son programme d'échanges avec Cambridge et l'école Copperfield, reconnue pour son excellence académique et son approche innovante.

La clientèle

Elle est pour moitié Suisse et pour moitié étrangère, avec une majorité d'acheteurs scandinaves, belges et britanniques, attirés par l'esprit sportif de Verbier.

Les opportunités et perspectives

Dès les premières chutes de neige, Verbier fait le bonheur des amateurs de glisse, le domaine des 4 Vallées ne 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, en empruntant les chemins de randonnée ou en s'élançant sur la plus longue piste de luge de Suisse romande, longue de 10 kilomètres.

À noter en 2024 : pour la saison de ski 2024-2025, BARNES continue le sponsoring exclusif de la télécabine Les Ruinettes (Médran IV), renommée la BARNES Line. Jusqu'à dix personnes peuvent être accueillies dans ces télécabines au design épuré, avec l'impression d'être installés en plein air s'émerveillant devant un panorama à 360°. Verbier conserve ses atouts qui lui ont valu d'être plusieurs fois élue meilleure station de ski suisse. Un terrain de jeu infini – relié directement au domaine skiable des 4 Vallées, des pistes et des sommets mythiques, de grands espaces – source inépuisable d'inspiration pour les amoureux de la nature, une pléiade d'activités pour toute la famille, une offre inégalée en matière de sensations fortes. Et, pour le plus grand bonheur des gourmands et des épicuriens, une multitude de bonnes adresses sur les pistes, en terrasse ou au détour des charmantes ruelles.

Qu'achète-t-on avec un million de francs suisses ?

Il est impossible de trouver un bien de prestige pour 1 million de CHF. Pour cette somme on peut trouver un appartement de 2 pièces de 60 m².

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Le Hameau	35 000 CHF	40 000 CHF	+10 %	40 000 CHF	45 000 CHF	+10 %
Les Esserts	30 000 CHF	35 000 CHF	+10 %	35 000 CHF	40 000 CHF	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GB£

TOP 5 MONTAGNE

2. GSTAAD, ALPES SUISSES



Gstaad est synonyme de luxe et d'élégance, ce qui attire une clientèle haut de gamme du monde entier. Gstaad offre par ailleurs des paysages alpins à couper le souffle, avec des sommets enneigés, des forêts et des vallées verdoyantes. Plus qu'agréable à vivre, le village propose des installations modernes tout en conservant un charme authentique. Sur le plan sportif, Gstaad dispose de stations de ski de renommée mondiale avec des pistes parfaitement entretenues. Son marché immobilier est réputé pour sa stabilité et sa forte demande, notamment pour les propriétés de luxe. Les chalets sont des biens rares et recherchés, ce qui en fait des investissements attractifs à long terme. Autre atout de Gstaad, son accès facile via des trains de luxe (Goldenpass) et la présence d'un aéroport pour jets privés.

Les quartiers les plus prisés

Oberbort, le quartier le plus exclusif de Gstaad sur la même colline que le Gstaad Palace, avec une vue époustouflante sur les Alpes.

La Promenade au centre de Gstaad, avec ses boutiques de luxe et ses restaurants étoilés

Les villages voisins de **Saanen**, **Schoenried** et **Rougemont** sont très appréciés par les skieurs.

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. Les fermes anciennes ont aussi leurs amateurs. L'offre étant rare à Gstaad, les ventes flash sont la norme.

Les attentes

Les acheteurs choisissent Gstaad pour l'élégance de son art de vivre, pour sa vie sociale cosmopolite à longueur d'année et pour la qualité de ses écoles internationales, à commencer par le célèbre Institut Le Rosey qui y a installé son campus d'hiver. La clientèle internationale est attentive à la qualité des services proposés (soins bien-être, conciergerie etc.) ainsi qu'à la sécurité, la convivialité et les échanges avec les habitants « historiques ». Gstaad est particulièrement prisée pour son cadre exclusif et l'opportunité d'y rencontrer des personnalités influentes. La région offre par ailleurs un environnement fiscal favorable, avec la possibilité de négocier des forfaits fiscaux.

La clientèle

Elle se partage entre grandes familles suisses et acheteurs européens (britanniques, français, belges, américains). Les acheteurs étrangers sont de plus en plus souvent des résidents en Suisse et des résidents étrangers souhaitant s'établir de manière permanente en Suisse.

Les opportunités et perspectives

Les propriétés de Gstaad attirent des acheteurs fortunés du monde entier, ce qui renforce leur attractivité sur le long terme. Les biens de luxe se louent à des tarifs très élevés. La Suisse est reconnue pour sa stabilité financière et sa sécurité ce qui attire les investisseurs. L'acquisition d'une propriété à Gstaad est bien plus qu'un achat immobilier ; c'est un investissement dans un cadre de vie exceptionnel et un marché de luxe sécurisé

Qu'achète-t-on avec un million de francs suisses ?

Un pied-à-terre de 90 m² dans les environs de Gstaad.

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETS - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Gstaad	28 000 CHF	50 000 CHF	+5%	30 000 CHF	50 000 CHF	+5%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GB£

TOP 5 MONTAGNE

2. ZERMATT & ANDERMATT, ALPES SUISSES



Paris possède la tour Eiffel, Zermatt (Valais) le Cervin. Le petit village de montagne qui s'est transformé en destination touristique mondiale a su conserver son identité montagnarde et traditionnelle tout en développant des services et une infrastructure moderne. Cette destination sans voitures dispose du domaine skiable le plus élevé de Suisse (près de 4 000 mètres) et offre plus de 360 kilomètres de pistes balisées. Elle reste l'une des rares stations européennes qui offre la possibilité de skier toute l'année.

À 125 kilomètres de l'aéroport de Zurich, Andermatt (Uri) se présente comme un charmant village de montagne. Située à 1 444 mètres, elle fait partie des destinations très prisées pour les activités de plein air, tant en hiver avec un magnifique domaine skiable qu'en été. Andermatt est dynamique toute l'année et propose une large gamme d'activités estivales telles que golf, randonnée, cyclisme, culture (salle de concert) et gastronomie avec 3 restaurants étoilés. À mentionner que le Gothard, le tunnel ferroviaire le plus long du monde, passe sous Andermatt.

Les quartiers les plus prisés

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

Andermatt : le centre du village, parfaitement desservi par les transports publics, est idéal pour découvrir l'atmosphère du village et ses bâtiments alpins traditionnels. C'est également ici que se trouvent certains des meilleurs hôtels et restaurants étoilés, comme The Chedi Andermatt. Autre choix, Andermatt Reuss, un quartier récemment développé proposant des propriétés modernes et luxueuses dont de nombreux nouveaux projets tels que des hôtels de luxe et des appartements haut de gamme. Des services intégrés comme la conciergerie y sont disponibles. Il est situé dans une zone calme et offre une belle vue sur les montagnes environnantes, tout en étant facilement accessible depuis le centre.

Les biens les plus recherchés

Zermatt : authentiques et montagnards, vastes mais discrètement luxueux, confortables sans ostentation.

Andermatt : l'offre immobilière d'Andermatt est très variée. Que ce soit pour un appartement de luxe, un chalet traditionnel, une propriété de vacances ou un projet d'investissement, Andermatt offre des options idéales pour presque tous les types d'acheteurs.

Les attentes

Zermatt : 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.

Andermatt : l'emplacement et l'accessibilité, les prix de l'immobilier, la location avec rendement, l'infrastructure et le développement du complexe, la durabilité.

La clientèle

Zermatt : La clientèle est internationale, avec en tête des Américains, des Canadiens, des Scandinaves et des Britanniques. Ils viennent surtout en hiver. En été, Zermatt attire surtout des clients asiatiques venant d'Inde, de Chine et de Thaïlande. En revanche, l'achat immobilier est réservé aux Suisses et aux étrangers déjà résidents, sous certaines conditions.

Andermatt s'adresse avant tout à une clientèle privilégiée et voyageuse, à la recherche d'un style de vie sophistiqué, proche de la nature et de possibilités de loisirs exclusives. La station s'est établie comme un joyau alpin attirant aussi bien des clients investisseurs que des propriétaires de résidences de vacances et des sportifs et vacanciers en recherche d'aventure.

Les opportunités et perspectives

Fidèles au développement d'un tourisme respectueux et authentique, Zermatt et Andermatt gardent leur cap depuis des décennies. De plus, leur fort taux d'enneigement les place en position de force pour les décennies à venir.

Fort de plusieurs avantages fiscaux, Andermatt est par ailleurs exempt de la Lex Koller : les clients étrangers ou non-résidents en Suisse peuvent acquérir des biens immobiliers sans autorisation spéciale. Depuis 2022, son domaine skiable est exploité par Vail Resorts ; les détenteurs du forfait Epic bénéficient ainsi d'un accès complet à son domaine skiable.

Qu'achète-t-on avec un million de francs suisses ?

Zermatt : un appartement de 2 pièces de 56 m².

Andermatt : un appartement de 48 m².

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Zermatt	22 500 CHF	37 500 CHF	+15 %	27 000 CHF	39 000 CHF	+15 %
Andermatt	25 000 CHF	40 000 CHF	+7 %	32 000 CHF	52 000 CHF	+7 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GB£

TOP 5 MONTAGNE

3. MEGÈVE, ALPES FRANÇAISES



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

Les quartiers les plus prisés

Ils le sont tous !

Megève se divise en quatre secteurs, le **centre-ville** (1 113 mètres d'altitude), le **Jaillet** (1 580 mètres), **Rochebrune** (1 754 mètres) et le **Mont-d'Arbois** (1 825 mètres). Mais l'offre se raréfiant, certaines demandes se reportent plus facilement sur des communes proches comme Combloux, Demi-Quartier et Saint-Gervais Mont-Blanc.

Les biens les plus recherchés

Même s'il existe toujours une demande pour les grands chalets, de 1 000 m² à 2 000 m², les chalets familiaux de 200 à 500 m² ont la cote. 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 excepté au Mont-d'Arbois et à Rochebrune.

À noter en 2024 : les appartements dans le village sont de plus en plus demandés par une clientèle autant française qu'étrangère, qui privilégie le « tout à pied ».

Les attentes

Megève possède une personnalité unique, mêlant art de vivre de grande qualité et vacances sur un rythme familial apaisé. Son domaine skiable de 400 kilomètres de pistes s'est modernisé, notamment via ses 7 espaces de freestyle et de snowparks. Mais la saison d'hiver s'adresse aussi aux non-skieurs, pour qui la station a prévu des « forfaits piétons » qui rencontrent chaque année plus de succès. Sachant que Megève se savoure aussi pour ses restaurants dont de nombreux étoilés, ses artisans et producteurs ainsi que pour ses boutiques de luxe. Ses aficionados lui sont fidèles génération après

génération, avec une fréquentation de plus en plus importante durant l'été, notamment grâce à des événements comme le Jumping International. Une tendance favorisée par le réchauffement climatique, qui éloigne certaines familles des destinations du littoral.

La clientèle

Elle se compose traditionnellement de familles françaises (lyonnais et parisiens en tête), suisses et belges. Les Genevois, qu'ils soient suisses ou expatriés, plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route.

À noter en 2024 : outre la clientèle suisse (50% des acheteurs étrangers), le bureau de BARNES Megève note une forte affluence de la clientèle moyen-orientale, suivie par le retour des Britanniques.

Les opportunités et perspectives

Les prix se sont montrés globalement stables en 2024 sur un marché mégevan solide et équilibré, où l'offre apparaît diversifiée sur les biens de grande qualité. Megève a par ailleurs consacré sa place de village vivant toute l'année, notamment grâce à son offre culturelle et événementielle de haut niveau. Ce qui ne peut que nourrir la demande d'une clientèle qui considère de plus en plus l'achat en montagne comme une résidence semi-principale, voire principale.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement de 70 m² dans le village.

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Centre-ville	15 000 €	20 000 €	Stable	16 000 €	20 000 €	+6%
Le Jaillet	12 000 €	15 000 €	Stable	14 000 €	18 000 €	Stable
Rochebrune	13 000 €	16 000 €	Stable	15 000 €	18 000 €	-5%
Mont-d'Arbois	14 000 €	19 000 €	-5%	18 000 €	24 000 €	-5%

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

3. CHAMONIX-MONT-BLANC, ALPES FRANÇAISES



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

Les quartiers les plus prisés

Chamonix s'étend sur **16 villages et hameaux** largement étendus dans la vallée qui porte son nom. Les secteurs les plus désirés sont **Les Bois, Les Praz, Les Moussoux, les Nants**, ainsi que le **village d'Argentière**. Une demande croissante est constatée pour le **village des Houches**, dont le prix au mètre carré est légèrement inférieur à la moyenne de la vallée.

Les biens les plus recherchés

Outre les grands chalets familiaux, les appartements à proximité du centre recueillent les faveurs des acheteurs pour la qualité de vie qu'ils proposent.

Les biens doivent être en parfait état car les travaux de rénovation sont longs et coûteux (environ 4 500 € HT/m²) en Haute-Savoie.

À noter en 2024 : la mairie de Chamonix a limité dans le PLU la taille des chalets à 200 m². Par conséquent, les chalets plus vastes ont immédiatement pris de la valeur.

Les attentes

Les clients sont de plus en plus attentifs aux effets du réchauffement climatique et recherchent la garantie d'une neige abondante dans les décennies à venir.

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

de 6 millions d'euros. Signe de sa montée en gamme, Chamonix comptait en 2024 18 hôtels 4 étoiles et 4 hôtels 5 étoiles.

La clientèle

Il s'agit souvent d'entrepreneurs français qui ont vendu leur société et veulent investir dans une valeur sûre. Les familles avec enfants ou adolescents sont nombreuses, en résidence semi-principale occupée 3 mois par an. La clientèle traditionnelle de vieilles familles françaises, d'expatriés et d'acheteurs britanniques, est désormais rejointe par des clients belges, néerlandais et américains.

Les opportunités et perspectives

La demande se concentre sur des chalets au calme pour les résidences secondaires ou proches du centre-ville pour les résidences principales. Mais les biens de prestige sont toujours aussi prisés : BARNES Chamonix a ainsi vendu en 2024 à un acheteur français deux chalets neufs de 600 m² au total pour 10 millions d'euros.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement de 80 m² avec 2 chambres, balcon et vue sur le Mont-Blanc situé en centre-ville.

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Chamonix	12 000 €	16 000 €	Stable	13 000 €	22 000 €	+10 %
Les Praz	12 000 €	16 000 €	Stable	14 000 €	20 000 €	Stable
Argentière	11 000 €	11 000 €	Stable	10 500 €	20 000 €	+5 %
Les Houches	7 000 €	9 000 €	Stable	8 000 €	14 000 €	Stable

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

3. COURCHEVEL & MÉRIBEL, 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 étagement sur plusieurs villages (Le Praz, Courchevel 1550, Courchevel Village, Moriond 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 ! Au coeur du plus grand domaine skiable du monde, les 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic ». Cette station familiale respecte tous les codes de l'art de vivre en montagne avec son architecture soignée faisant largement appel au bois. Méribel plaît aussi pour sa cohérence et son identité savoyarde jalousement 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

Courchevel : Courchevel 1850 demeure toujours en tête de classement, suivi par le quartier du Belvédère et le centre station de Courchevel Moriond ainsi que Courchevel Village (1550). Courchevel Le Praz trace sa route et confirme son attrait de village authentique avec accès direct et facile au domaine skiable.

Méribel : le Centre Station et les quartiers proches de toutes les commodités avec un accès direct aux pistes, sont particulièrement recherchés. Le Rond-Point des Pistes, avec sa montée en gamme grâce à de nouvelles constructions profite d'une exposition exceptionnelle. Le Quartier Morel est en devenir avec plusieurs constructions neuves très attendues. Il s'agit d'une réelle montée en gamme pour ce quartier résidentiel et calme, liée à un accès direct au domaine skiable grâce au télésiège situé à proximité du centre station.

Les biens les plus recherchés

Courchevel : les chalets de prestige ; les appartements de 4/5 chambres, si possible en duplex ou penthouse, avec vues dégagées ; les appartements entre 3 et 4 chambres avec de beaux espaces de nuit et une vue panoramique. L'accès skis aux pieds reste un must.

Méribel : l'attrait pour le neuf se confirme, entretenu par les frais de notaire réduits et les charges de copropriétés nettement plus faibles que dans l'ancien (ce qui tend à devenir un vrai sujet avec la hausse du coût de l'énergie). Les penthouses, les grandes surfaces, skis aux pieds avec vue sur les sommets. De nouveaux projets longtemps restés en attente commencent à voir le jour dans le centre-station, le quartier du Morel et au Belvédère.

Les attentes

Le caractère de valeur refuge des 3 Vallées se confirme année après année. Le plus grand domaine skiable du monde permet de coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative. Méribel joue la carte de la station sportive familiale et chic, quand Courchevel mise toujours autant sur son image de luxe ultime et de glamour.

La clientèle

Courchevel : majoritairement française puis anglaise et belge. La clientèle historique vient du monde entier (Europe de l'Est, Amérique du Sud, Moyen-Orient...).

Méribel : elle est surtout française, vivant en France ou expatriée. Le retour des acheteurs anglais, belges et néerlandais continue.

Les opportunités et perspectives

Le plus grand domaine skiable du monde permet de coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative. Les prix sont orientés à la hausse.

L'attribution annoncée des Jeux olympiques d'hiver 2030 à la France – seule candidate – offre aux stations le retour du ski alpin, saut à ski et combiné nordique à Courchevel et Méribel, 38 ans après les JO d'Albertville. Une perspective qui ne peut que renforcer l'attrait pour ces deux stations.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Courchevel 1850 : un appartement de 60 m² avec 2/3 chambres.

Méribel : un appartement de 70 m² avec 2 chambres et coin nuit situé au quartier du Morel.

Courchevel

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Courchevel 1850	25 000 €	35 000 €	+15%	32 500 €	40 000 €	+10%
Courchevel Moriond	16 000 €	20 000 €	+15%	18 000 €	30 000 €	+10%

Méribel

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Le Morel	15 000 €	30 000 €	+4,5%	14 000 €	28 000 €	+5%
Le Rond-Point des pistes	18 000 €	35 000 €	+4,5%	25 000 €	35 000 €	+5%

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

4. LECH ZÜRS, AUTRICHE



Lech Zürs am Arlberg est à la fois l'une des plus belles stations du monde et l'une des plus discrètes. Cet ancien village rural du Vorarlberg (land le plus occidental d'Autriche) s'est converti aux sports d'hiver dès les années 20 et 30, sans jamais perdre son cachet ni son authenticité. Se promener dans ses ruelles est un enchantement de chaque instant. La tradition alpine authentique y rencontre en effet l'art et la culture, été comme hiver, pour proposer une expérience de vie montagnarde, sportive, luxueuse et confortable.

Le domaine skiable de l'Arlberg (Lech Zürs est connectée à Sankt Anton) est le plus grand d'un seul tenant en Autriche : avec 85 remontées mécaniques, plus de 300 kilomètres de pistes de ski et 200 kilomètres de pistes de haute montagne en poudreuse, le plaisir du ski et du snowboard s'y montre illimité. Quant à l'offre culinaire, Lech Zürs multiplie les étoiles Michelin et les toques Gault & Millau. Il n'est pas étonnant que la vallée soit membre de l'association « Best of the Alps », qui regroupe les onze destinations touristiques les plus connues des Alpes, comme Chamonix Mont-Blanc, Megève, Davos ou Courmayeur.

Les quartiers les plus prisés

Lech : le centre du village, pour son raffinement omniprésent. À 1 450 mètres d'altitude, ce gros bourg montagnard semble sorti d'une carte postale de la première moitié du XX^e siècle. En marché de report, les villages de **Zürs** et **Zug**.

Les biens les plus recherchés

Les chalets traditionnels revêtu de bois peint, les fermes réhabilités. Les appartements récents dans des résidences haut de gamme skis au pied.

Les attentes

Le ski club de Lech a été fondé en 1906, ce qui en fait la plus ancienne école de ski de toutes les Alpes, selon *Le Figaro*. La station attire depuis des générations des familles aristocratiques et fortunées européennes à recherche d'un ski entre-soi loin des paparazzis, dans une station parfois difficile d'accès par la route en hiver tant l'enneigement y est fort. En été, depuis 2016, les golfeurs peuvent taquiner la balle blanche avec un 9 trous d'altitude (le plus élevé d'Autriche), serpentant le long de la pittoresque rivière Lech. On vient à Lech pour ses légendaires hôtels 5 étoiles comme le Gasthof Post, un Relais & Châteaux historique entre les mains de la même famille depuis 80 ans, et pour la gastronomie omniprésente.

La clientèle

Elle est avant tout autrichienne, composée de cercles familiaux venant à Lech depuis des générations. Les acheteurs de l'Union européenne sont eux aussi présents, sur ce micromarché parfaitement confidentiel. À noter que les ressortissants de pays hors de l'Union européenne n'ont pas le droit d'acheter de biens immobiliers dans l'Arlberg.

Les opportunités et perspectives

Lech Zürs est l'une des stations d'Europe au plus fort enneigement, dès 1 500 mètres d'altitude, de décembre à avril. Ce qui ne peut que soutenir son marché immobilier à la hausse dans les années à venir. La remarquable homogénéité architecturale de cette vallée classée la met par ailleurs à l'abri de toute urbanisation non maîtrisée. Enfin, Lech Zürs s'est tournée vers le développement et le tourisme durables depuis des années, au point d'être aujourd'hui considérée comme un modèle. L'objectif affiché par la commune est de « préserver cette région alpine pour les générations futures ». Les indicateurs sont donc positifs pour l'avenir, à des prix soutenus.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement 2 pièces de 50 m² situé dans le **centre de Lech**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Lech (village)	15 000 €	+5%	20 000 €	Stable

Sources : BARNES / [Lechzuers.com](https://www.lechzuers.com)

TOP 5 MONTAGNE

5. WHISTLER BLACKCOMB, CANADA



À 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 forts 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 montagne. Une télécabine relie les deux en seulement 11 minutes. En bas des 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**, on s'aperçoit 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

Des appartements dans des résidences récentes (condos) et 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 qui en font une destination dont on peut profiter toute l'année. Autant d'atouts qui ne peuvent que soutenir le marché immobilier. Des sites Internet spécialisés comme Snowpak ou Skisolutions ont ainsi classé Whistler Blackcomb comme meilleure station de ski du Canada en 2024. On y vient autant pour faire du sport durant la journée que pour profiter de l'après-ski (ou golf) 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

Après avoir connu une réelle fièvre post Covid-19, avec des acheteurs prêts à accepter des prix sans limite, le marché de Whistler Blackcomb semble s'être assagi. L'année 2024 s'est montrée morose sur le plan du volume de ventes (environ -25%), avec des prix en nette régression. Mais la baisse des taux d'intérêt devrait inciter de nombreux acheteurs à mettre leur projet à exécution en 2025, dont les analystes pensent que ce sera l'année de la relance, autant en volumes qu'en prix.

Le prix médian d'un chalet était de 3,5 millions de CAD au troisième trimestre 2024, contre 1,7 million de CAD pour une maison de ville et 857 000 \$ pour un appartement (condo), avec une vente record de 8,7 millions de CAD pour un chalet en 2024.

La demande de locations saisonnières est de plus en plus forte, les vacanciers préférant le confort familial et personnalisé des maisons particulières aux hôtels traditionnels. Ce qui se traduit par des taux des revenus locatifs élevés pour les propriétaires.

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.

Qu'achète-t-on avec un million de CAD ?

Un appartement de 53 m² situé dans **Whistler Village**.

PRIX FIN 2024

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETS - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Whistler Blackcomb	20 000 CAD	30 000 CAD	-5%	15 000 CAD	30 000 CAD	-5%

Sources : BARNES/Whistlerskiout.com/Realestateinwhistler.com/Whistlerrealestate.ca/PiquesNewsmagazine

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GBP

Les destinations À SUIVRE

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

- 01 LONDRES
- 02 ROME
- 03 ISTANBUL
- 04 BARCELONE
- 05 BUDAPEST
- 06 MARRAKECH
- 07 BRUXELLES
- 08 GENÈVE
- 09 LUXEMBOURG
- 10 LISBONNE & PORTO
- 11 ATHÈNES & SES ÎLES
- 12 MONTRÉAL, PROVINCE DU QUÉBEC
- 13 BORDEAUX
- 14 LYON
- 15 DEAUVILLE
- 16 BASSIN D'ARCACHON
- 17 CÔTE BASQUE (Biarritz, Saint-Jean-de-Luz & Hossegor)
- 18 PROVENCE (Aix, Alpilles & Luberon, Sanary, Marseille, Cassis)
- 19 ÎLE DE RÉ
- 20 MARBELLA & MALAGA



01

LONDRES



02

ROME



03

ISTANBUL

04
BARCELONE



05
BUDAPEST



06
MARRAKECH

1. LONDRES, ROYAUME-UNI



Après les tumultueuses années 2020/2023, les obstacles se sont enchaînés en 2024 avec l'annonce par le Parti conservateur d'un budget pénalisant les classes sociales supérieures puis les élections législatives en juin qui ont vu passer le Labour au pouvoir et l'annonce d'un nouveau budget encore plus contraignant ! L'impact sur le marché immobilier londonien a été immédiat ? En 2024, les ventes de biens ont chuté de 32% avec seulement 60 000 biens vendus. Malgré cette instabilité politique et fiscale, qui n'est pas de nature à rassurer les investisseurs, il n'en demeure pas moins que Londres reste Londres.

Pour beaucoup de nationalités (Moyen-Orientaux, Américains, Asiatiques), la capitale britannique reste avant tout une ville très internationale, réputée pour son art de vivre (la courtoisie des Anglais est appréciée), où l'on parle anglais, dotée d'une vie culturelle très généreuse (théâtres, opéras, musées) et très bien connectée au reste du monde par de nombreux aéroports et gares. Enfin, le renforcement récent du dollar contre la livre sterling devrait contribuer à une hausse de la demande des Nord-américains ou de toute nationalité liée au billet vert, ce qui n'est malheureusement pas le cas pour l'euro.

Les quartiers les plus prisés

Mayfair, Knightsbridge, Chelsea et South Kensington concentrent les ventes de biens immobiliers de grande valeur, voire d'exception, avec un prix moyen des transactions de plus de 2,7 millions de livres, à comparer au prix moyen de 690 000 livres pour l'ensemble de Londres. Ces quartiers sont aussi ceux dans lesquels les biens les plus chers se situent : Tom Ford vient, par exemple, d'acquérir à Chelsea une maison de 80 millions de livres. Les Français qui le peuvent se rapprochent du lycée Charles-de-Gaulle, à South Kensington). **Fulham**, situé à l'ouest de Londres, reste lui aussi très en vogue. Ses maisons de brique rouge bordées d'arbres, bien desservies par les bus et le métro, sont très populaires avec un prix moyen nettement plus abordable de lors d'1,1 million de livres.

Les biens les plus recherchés

En dehors de la City et de Canary Wharf où les gratte-ciels dominent, les maisons, même si elles sont minoritaires par rapport aux appartements, restent très recherchées. Elles disposent fréquemment de jardins et ont bénéficié de l'effet Covid-19 et des confinements successifs, à savoir la recherche de biens disposant d'un espace extérieur.

Les attentes

Les bonnes nouvelles semblent de retour sur le marché immobilier londonien : une stabilité politique et fiscale retrouvée (les députés viennent d'être élus pour 5 ans), la baisse des taux d'intérêt, une baisse de l'inflation qui semble durable, une activité économique relativement vigoureuse et un secteur financier qui demeure la référence en Europe malgré le Brexit et les délocalisations. Le marché devrait reprendre une activité plus soutenue, peut-être sur une base de prix

plus raisonnables. En effet, les beaux biens (bien placés, en bon état car trouver un bon entrepreneur reste compliqué) et correctement positionnés, continuent à trouver preneurs.

La clientèle

Elle est traditionnellement très internationale, même si le télescopage Brexit/Covid-19 a marqué un temps d'arrêt sur ce plan en 2021 et début 2022. Londres semble avoir depuis retrouvé les faveurs des acheteurs américains, soutenus par la domination du dollar. Suivis côté asiatique des acheteurs et investisseurs venant de Hong Kong, d'Inde et de Chine. Pour les Européens, les Français et les Italiens restent présents en grand nombre, tout comme les Belges et les Suisses.

Les opportunités et perspectives

Le budget du Labour, qui vient d'entériner la suppression du régime Non-Dom (attractif pour les expatriés résidents dans le pays sans y être domiciliés) et quelques règles fiscales contraignantes pour les résidents fortunés, pourrait décider certaines familles détenant un patrimoine élevé à quitter le Royaume-Uni.

Qu'achète-t-on avec un million de livres ?

Un appartement de 63 m² avec deux chambres dans **South Kensington**.

Un appartement de 88 m² avec deux chambres à **Westminster**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME*	TENDANCE	EXCEPTION**	TENDANCE
Kensington	16 310 £	-1%	26 050 £	+5%
South Kensington	16 810 £	-15%	29 500 £	+3%
Chelsea	17 430 £	-1%	24 800 £	-3%
Knightsbridge	20 940 £	+3%	26 665 £	-4%
Mayfair	20 580 £	-12%	37 451 £	Stable

* Jusqu'à 5 millions de £/** Au-dessus de 5 millions de £

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1.05 USD, 1.47 CAD, 0.93 CHF, 0.83 GB£

2. ROME, ITALIE



À la fois ancienne et moderne, cosmopolite, vibrante, la capitale italienne est la troisième ville la plus visitée d'Europe, derrière Paris et Londres. De l'Antiquité à la Renaissance et à la période contemporaine, l'art est omniprésent dans chacun de ses quartiers, racontant presque 3 000 ans d'Histoire depuis sa fondation mythique par Romulus en 753 avant J.-C. Entre palais, ruines, monuments et lieux de culte chrétiens, musées, cloîtres et villas patriciennes, la « Ville éternelle » ne ressemble à aucune autre. Vénérée à juste titre pour sa dolce vita, elle présente par ailleurs une particularité, celle de contenir sur son vaste territoire de 1 285 km² un État enclavé, le Vatican. Rome n'est jumelée qu'avec une seule autre ville, Paris, depuis 1956. Un jumelage exclusif pour l'une et l'autre, résumé en cette devise : « seule Paris est digne de Rome, seule Rome est digne de Paris. »

Les quartiers les plus prisés

Le **centre historique** avec ses beautés artistiques est le quartier le plus convoité de Rome, car tous les acheteurs, italiens et étrangers, aspirent à vivre au coeur de la plus noble Histoire. La plupart des bâtiments sont à restaurer, ce sont de grandes maisons, voire des palais, et dans une moindre mesure des appartements de deux pièces. Il est rare de disposer d'un ascenseur ou d'une terrasse.

Le **Flaminio** est un quartier résidentiel vivant, proche du centre, auquel il est bien relié par les transports en commun (un élément important à Rome), avec des espaces verts, des écoles, des magasins et des restaurants.

Parioli-Pinciano est le quartier des familles fortunées. Même si ses prix ont baissé ces dernières années, il est toujours recherché par les Italiens car il est perçu comme un symbole de statut social. Les maisons y sont très vastes, disposent de balcons, de terrasses et d'une place de parking. C'est le quartier de prédilection des diplomates étrangers.

Prati est un quartier très demandé par les acheteurs italiens car il est proche du centre historique. On y trouve des palais typiques du style humbertien, sans balcons ni terrasses.

Les biens les plus recherchés

La luminosité, une belle vue et une rénovation de qualité sont les critères les plus recherchés pour les biens immobiliers. De préférence avec une terrasse ou un balcon.

Les attentes

Acheter un appartement à Rome n'est pas seulement un investissement ; posséder une maison ou un pied-à-terre dans la ville éternelle est en effet un symbole de dolce vita. Les clients étrangers s'approprient le mode de vie et les habitudes des Romains. Ce n'est pas une coïncidence si on dit « à Rome, fais comme les Romains » !

La clientèle

Les vendeurs ont entre 50 à 70 ans et appartiennent généralement à une classe sociale élevée. Ils ont hérité de leur bien et le vendent parce qu'ils ne peuvent plus

l'entretenir financièrement ou parce qu'ils partent à l'étranger pour des raisons professionnelles. On trouve aussi des familles de la classe moyenne qui possèdent depuis des générations de véritables bijoux immobiliers, évidemment à restaurer. Les acheteurs sont souvent proches des vendeurs par leur culture, leurs centres d'intérêt et leur mode de vie, quelle que soit leur nationalité. Ils sont intellectuellement liés, ce qui peut créer une sorte d'alchimie lors des transactions. Parmi les investisseurs, les Américains, les Australiens et les Européens étaient les plus présents en 2024. Rome attire également de nombreuses stars internationales de la musique et du cinéma.

Les opportunités et perspectives

L'année 2025 marquera celle du jubilé du pape François. Les travaux de rénovation urbaine, qui ont commencé en 2024, contribueront à l'amélioration des services, de la mobilité et de la beauté de la ville. Si le jubilé amène des millions de pèlerins, créant des désagréments pour les habitants, il permettra aussi à Rome d'être sous les feux des médias du monde entier pendant une année entière, ce qui signifie une promotion publicitaire gratuite et continue. Les fruits de cette visibilité médiatique seront récoltés en 2026. La ville continue d'être une destination attrayante pour les clients étrangers. La tendance, qui s'est amorcée il y a quelques années, continue de s'accroître. Rome, par sa beauté, reste une destination privilégiée pour ceux qui cherchent à concilier travail et loisirs de qualité. L'Histoire, l'art, la nature, la gastronomie et le climat jouent en faveur de cette ville magique. Enfin, l'hospitalité des Romains, qui se montrent immédiatement compréhensifs à l'égard des étrangers et les font se sentir chez eux, n'est pas négligeable. Les prix des biens haut de gamme sont encore relativement faibles par rapport à d'autres métropoles européennes comme Paris ou Londres. Acheter à Rome est donc une opportunité.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement de 95 m² situé dans le centre historique.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Centre historique	10 500 €	+5%	14 000 €	Stable
Flaminio	6 500 €	Stable	7 800 €	Stable
Prati	7 000 €	+2%	8 500 €	Stable
Parioli	7 100 €	Stable	8 100 €	+0,5%

Source : BARNES

3. ISTANBUL, TURQUIE



Riche de 2 600 ans d'histoire, successivement baptisée Byzance puis Constantinople, Istanbul est une ville aux caractéristiques uniques au monde. Scindée en deux par le détroit du Bosphore, la « deuxième Rome » est la seule métropole au monde à se situer sur deux continents. Avec ses 15,6 millions d'habitants, Istanbul concentre l'essentiel des activités commerciales, financières et industrielles de la Turquie. Vitrine culturelle avec ses quatre quartiers inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, Istanbul est une destination à la beauté exceptionnelle et au développement exponentiel.

Les quartiers les plus prisés

Les propriétés en bord de mer avec vue sur le Bosphore ou sur les forêts sont particulièrement prisées par les fortunes locales et les investisseurs internationaux. Elles se trouvent essentiellement dans les quartiers **Bebek, Sarıyer, Kadıköy et Üsküdar**. Recherchées pour leur importance historique et leur vie animée de jour comme de nuit, **Beyoğlu, Nişantaşı et Beşiktaş** attirent les acheteurs étrangers en quête de propriétés résidentielles et commerciales. Du côté asiatique, les résidences en bord de mer à **Maltepe, Kartal et Pendik** sont aussi très demandées. Idéal pour un lieu de résidence ou un placement, cette rive séduit les investisseurs pour ses vues sur la mer et les îles des Princes.

Les biens les plus recherchés

La riche histoire d'Istanbul se reflète dans son marché immobilier. Les appartements et propriétés avec vue sur le Bosphore et accès aux plages, dans des districts comme Fatih, Beyoğlu et Beşiktaş attirent une clientèle prestigieuse, privilégiant le charme de l'ancien. Les investisseurs étrangers à l'affût de meilleurs rendements locatifs parient sur les nouvelles résidences ultra-modernes et haut de gamme. Du studio aux luxueux penthouses, ces ensembles sont livrés entièrement équipés avec une domotique dernière génération, construits avec des matériaux de haute qualité et une structure résistant aux tremblements de terre.

Les attentes

Istanbul attire de plus en plus d'investisseurs étrangers. Certains tombent amoureux de la Turquie lors d'un voyage privé ou d'affaires et décident d'y installer leur résidence principale. D'autres sont des retraités d'Europe et d'ailleurs, conquis par le climat du pays, le faible coût de la vie et des services de santé abordables. Destination touristique populaire, grande métropole à fort potentiel

locatif, Istanbul séduit aussi les investisseurs intéressés par l'immobilier en tant qu'opportunité d'investissement. Enfin, la Turquie est devenue une véritable terre d'immigration grâce à son nouveau programme de citoyenneté. Ce dispositif accorde la résidence permanente aux acheteurs étrangers remplissant certains critères d'investissement.

La clientèle

À Istanbul, de janvier à septembre 2024, 17 090 résidences ont été vendues à des investisseurs étrangers. En tête, les clientèles russes, iraniennes, irakiennes et allemandes. Si les zones côtières sont particulièrement prisées, les maisons et résidences modernes arrivent en tête des biens les plus demandés. Les villes ayant enregistré le plus grand nombre de ventes sont Istanbul (21 314), Ankara (13 205) et Izmir (7 612).

les opportunités et perspectives

Istanbul est une ville en perpétuel développement. Situé du côté européen, Kağıthane a connu une transformation remarquable ces dernières années, passant de zone industrielle à pôle résidentiel et commercial dynamique. Le quartier de Halic à Beyoğlu, également connu sous le nom de Corne d'or, est l'une des zones en pleine mutation d'Istanbul. À Kadıköy, Fikirtepe, située du côté asiatique d'Istanbul, est de plus en plus recherchée en raison de son atmosphère animée, de sa communauté diversifiée et de sa proximité avec des quartiers comme Moda et l'avenue Bağdat.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement neuf de 105 m² proche du **Kemer Country Golf Club**.

Un appartement neuf de 120 m² dans la **marina d'Ataköy**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Villas	10 000 €	+25%	20 000 €	+24%
Appartements	8 900 €	+30%	12 870 €	+30%

Source : BARNES

4. 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 immobiliers en font 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

L'**Eixample** est sans aucun doute devenu le quartier le plus prisé de la ville. L'année dernière, plusieurs rues du centre de Barcelone, comme la rue du Conseil-des-Cent et la rue Girona ont été piétonnisées, ce qui a fortement accru l'intérêt des investisseurs.

La **Zona Alta**, qui comprend des quartiers tels que Pedralbes, Sarrià, Sant Gervasi et Turó Park, connaît une forte demande des clients nationaux et internationaux. Ces zones résidentielles attirent par leurs prestations, notamment des clubs de tennis, des salles de sport, des cinémas et des centres de beauté.

Le **front de mer de Barcelone** suscite toujours un grand intérêt, en particulier dans des secteurs comme le quartier gothique, Poblenou et les complexes de luxe situés à Diagonal Mar.

Les biens les plus recherchés

Dans l'**Eixample**, les appartements spacieux de 120 à 200 m² avec des éléments modernistes et de hauts plafonds sont particulièrement prisés. Ces biens, construits entre 1890 et 1950, conservent des éléments architecturaux de grande valeur historique. Dans la **Zona Alta**, on trouve des propriétés de plus de 200 m², souvent avec parking, jardin et piscine, dans un cadre résidentiel calme.

Les attentes

Barcelone est une smart city connectée, verte et innovante. Elle a été la première ville au monde à mettre en place un système de transport public moderne et écologique : le bus à impulsion électrique (BHIM). Le projet 22@Barcelone est l'un des plus grands projets de régénération urbaine en Europe : sur 200 hectares d'anciens terrains industriels se concentrent plus de 1 500 entreprises liées à la technologie, à l'énergie, au design, à la recherche scientifique et aux services. Depuis la pandémie de Covid-19, de nombreux nomades numériques se sont installés à Barcelone. La capitale catalane offre d'excellentes universités, un style de vie reconnu (elle est, avec Madrid, la ville d'Espagne comptant le plus de restaurants étoilés Michelin) et bénéficie d'un merveilleux climat méditerranéen, avec des plages à proximité en été et des montagnes pour l'hiver. De plus, Barcelone dispose d'une forte communauté française, attirant ainsi de nombreux expatriés français.

La clientèle

Les clients dont le budget est inférieur à un million d'euros sont principalement locaux. Jusqu'à deux millions d'euros, les acheteurs se divisent entre Espagnols et étrangers. Depuis 2023, on observe une arrivée notable d'acquéreurs américains, qui apprécient le style de vie méditerranéen. Pour les achats supérieurs à 2,5 millions d'euros, la clientèle est exclusivement étrangère, qu'il s'agisse d'achats de résidences principales, secondaires ou d'investissements. Le segment de l'ultra-luxe (plus de 4/5 millions d'euros) s'est considérablement renforcé avec l'apparition de nouvelles constructions comme les résidences Mandarin et Antares.

Les opportunités et perspectives

Barcelone offre d'excellentes opportunités d'investissement pour les résidences principales, secondaires et locatives. Le rapport qualité/prix reste optimal, bien qu'en 2023 le prix moyen au m² et le volume de transactions aient augmenté. Le tourisme a repris de la vigueur et les perspectives sont excellentes. Barcelone est devenue en 2024 la première ville à accueillir à la fois la Coupe de l'America et les Jeux olympiques, avec une transformation profonde de son port et de son littoral. Cet événement a attiré plus de 2 millions de visiteurs au pouvoir d'achat élevé et a été vu par 1,5 milliard de personnes dans 190 pays.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement rénové de 120 m² situé dans l'**Eixample** ou un appartement de 200 m² à rénover.

Un appartement rénové de 140 m² ou de plus de 230 m² à rénover dans la **Zona Alta**.

Un appartement rénové de plus de 160 m² dans le **quartier gothique**.

Un appartement de 140 m² à **Diagonal Mar** ou un loft de taille similaire à **Poblenou**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Barcelone	8 000 €	Stable	11 000 €	Stable

Source : BARNES

5. BUDAPEST, HONGRIE



Budapest est une capitale historique hors du commun, avec les collines verdoyantes de Buda séparées de Pest l'urbaine par le Danube. Un vrai joyau. Outre son attractivité économique et fiscale, la ville jouit d'une vie nocturne dynamique et offre de nombreuses découvertes 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**, classée au patrimoine mondial de l'Unesco, et la **rue Vaci** ; ainsi que la **colline de Buda** avec ses appartements modernes dans de petits immeubles avec jardins. La clientèle internationale plébiscite les biens situés dans les **I^{er}, II^e, V^e et XII^e arrondissements**.

Les biens les plus recherchés

Les appartements rénovés allant de 100 à 200 m², typiquement de grands 3 pièces avec 2 chambres, 2 salles de bains et un vaste salon. L'immobilier ancien suscite également l'intérêt des acheteurs qui peuvent profiter du coût abordable des rénovations pour des investissements dont les rendements avoisinent les +6%.

Les attentes

Les exigences de la clientèle sont de celles que l'on retrouve dans les grandes capitales d'Europe de l'Ouest, qu'il s'agisse du niveau de services, de la sécurité ou de la santé. Malgré un art de vivre historique réputé, Budapest continue de proposer des prix immobiliers en hausse, mais à un niveau encore très raisonnable comparé aux autres capitales européennes.

La clientèle

Environ 40 % des acheteurs de biens immobiliers de luxe étaient hongrois en 2023. Les acheteurs étrangers venaient principalement d'Europe occidentale (France, Royaume-Uni, Suisse et Allemagne) et des États-Unis.

Les opportunités et perspectives

La Hongrie bénéficie d'une fiscalité parmi les plus avantageuse d'Europe (taxation à 15% sur le revenu, 9% sur les sociétés, 15% sur les dividendes et des conventions fiscales avec la majorité des pays d'Europe de l'Ouest). Par ailleurs, Budapest connaît une hausse de la construction de nouveaux logements. Des résidences modernes qui attirent les acheteurs à la recherche d'un pied-à-terre et les investisseurs. Baignée par le Danube, la capitale hongroise l'est aussi par de multiples influences architecturales, culturelles et historiques. Très prisée par les étrangers pour sa richesse patrimoniale, son climat agréable et ses conditions fiscales attrayantes, elle devrait voir ses prix augmenter en 2025. Investissement durable entre tous, les biens les plus luxueux du quartier d'Andrassy, bénéficiant d'une rénovation de haute qualité dans des immeubles anciens restaurés, oscillent entre 10 000 et 13 000 €/m². Ces dernières années, la Hongrie est devenue le centre culturel de l'Europe centrale, avec des concerts et des expositions d'artistes célèbres. En outre, le Gouvernement a présenté un ambitieux plan de développement, qui influencera le développement industriel et économique dans les années à venir.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement de 130 m² (3 chambres) situé dans le centre historique ou sur la **colline de Buda**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Budapest	7 000 €	Stable	13 000 €	+18 %

Source : BARNES

6. MARRAKECH, MAROC



Surnommée la Perle du Sud ou encore la Ville Ocre, Marrakech est l'un des emblèmes du Maroc. Située au pied des montagnes de l'Atlas, elle offre un arrière-plan spectaculaire, surtout en hiver lorsque les sommets sont enneigés. La ville bénéficie aussi d'une géolocalisation stratégique, faisant d'elle un point de connexion entre le désert et les montagnes.

D'un point de vue touristique, il n'y a aucun doute que Marrakech est aujourd'hui l'une des principales destinations touristiques du Maroc, attirant des millions de visiteurs chaque année. Elle est célèbre pour ses monuments historiques comme la Médina, classée au patrimoine mondial de l'Unesco, et ses souks animés par les artisans locaux. La ville offre également un cadre idéal pour des excursions dans l'Atlas et le désert d'Agafay, séduisant les visiteurs en quête d'aventure et de découvertes culturelles.

Les quartiers les plus prisés

La **Médina** pour son charme historique préservé, avec ses ruelles étroites, ses souks animés et ses riads traditionnels. **Guéliz**, le centre moderne de la ville, pour son style de vie dynamique, ses boutiques et ses galeries d'art. **L'Hivernage**, quartier résidentiel haut de gamme, apprécié pour son calme et ses hôtels de luxe, dans une ambiance chic et paisible. **La Palmeraie**, pour ses grandes villas et ses resorts de luxe au milieu des palmiers. Les quartiers autour des golfs comme **Amelkis**.

Les biens les plus recherchés

Les **villas**, souvent situées dans des quartiers résidentiels ou dans la Palmeraie, se caractérisent par leur architecture contemporaine, des espaces spacieux, des jardins paysagés et des piscines privées. **Les riads**, situés dans la médina, séduisent par leur charme authentique avec leurs patios, leurs fontaines et leurs mosaïques. Ils offrent une immersion dans la culture marocaine. Ces deux types de biens sont généralement équipés de prestations annexes telles que des services de conciergerie. Les appartements de haut standing sont également très convoités, en particulier dans Guéliz et L'Hivernage. Ils offrent des prestations de qualité, avec accès à une piscine et des jardins au coeur de résidences sécurisées.

Les attentes

Marrakech allie traditions authentiques et modernité, la gastronomie s'y montre riche et diversifiée. La ville bénéficie d'établissements hôteliers de renommée internationale comme La Mamounia, le Royal Mansour, le

Mandarin Oriental, l'Oberoi ou l'Amanjena, ainsi que de 12 parcours de golf.

La clientèle

On compte une forte présence de Marocains expatriés, désireux de garder un pied-à-terre dans leur pays d'origine. La clientèle francophone est nombreuse, séduite par la culture marocaine et la facilité de communication. Les Italiens et Espagnols, par leur proximité géographique, montrent un intérêt croissant. On note également un engouement accru de la part de la clientèle britannique.

Les opportunités et perspectives

Le marché présente des perspectives prometteuses, notamment grâce à l'annonce d'événements à venir comme la Coupe d'Afrique des Nations de football en 2025 ainsi que la Coupe du monde en 2030 (Espagne, Maroc, Portugal). Des projets structurants comme la construction du plus grand mall d'Afrique, l'extension de l'aéroport de Marrakech, la LGV qui va relier les plus grandes villes du royaume et la facilité de connexion et d'accessibilité avec l'Europe, font de la ville un endroit très convoité.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Dans la **Médina**, un riad de 4/6 chambres aux prestations luxueuses.

Dans le **quartier des golfs**, une villa de 400 m² en deuxième ligne sur 1 000 m² de terrain.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Médina (riad)	4 000 €	+20 %	7 000 €	+20 %
Guéliz (appartement)	2 000 €	+20 %	2 500 €	+20 %
Hivernage (appartement)	3 000 €	+10 %	3 500 €	+10 %
Palmeraie (villa)	4 000 €	Stable	5 000 €	Stable
Quartier des golfs (villa)	4 000 €	Stable	5 000 €	Stable
Villa en périphérie	2 000 €	Stable	3 000 €	Stable

Source : BARNES

7. BRUXELLES, BELGIQUE



Avec ses Institutions européennes et internationales, Bruxelles est une capitale diplomatique et stratégique d'ordre mondial. Elle abrite en effet le siège de la Commission Européenne, de l'OTAN et de plus de mille représentations d'organisations internationales gravitant autour de ces institutions. Elle accueille donc des milliers d'expatriés. Cependant, si Bruxelles reste une grande capitale internationale, elle n'en demeure pas moins une ville à taille humaine pleine de charme et de surprises. Sa qualité de vie et ses connexions faciles attirent de nombreux expatriés.

Les quartiers les plus prisés

Le sud de Bruxelles, avec ses communes emblématiques que sont **Uccle, Ixelles, Etterbeek, les deux Woluwe et Watermael**.

Boitsfort, accueille les quartiers les plus recherchés et donc les plus chers. La majorité des transactions de l'immobilier de prestige bruxellois se concentrent notamment à Ixelles, l'avenue Louise et le Square du Bois (Bruxelles-Ville), l'avenue Molière ou le quartier de la place Brugmann (avec ses immeubles haussmanniens), le charmant quartier animé de la place du Châtelain, le quartier des Etangs d'Ixelles et de l'Abbaye de la Cambre, véritable poumon vert en connexion avec le bois de la Cambre. À Uccle, le quartier de l'Observatoire, du Vert Chasseur et du Fort Jacot mais aussi plus au vert le prestigieux quartier du Prince d'Orange. À Woluwe le quartier Montgomery et de l'avenue de Tervuren, sans oublier le merveilleux quartier du Sablon, dans le centre historique de Bruxelles.

Les biens les plus recherchés

Les hôtels de maître avec large façade et jardin de ville, mais aussi les maisons, villas contemporaines ou plus anciennes avec de grands jardins à 20 minutes maximum du centre. Les appartements de prestige situés à des adresses de renom comme l'avenue Molière, la place Brugmann, l'avenue Louis-Lepoutre ou l'avenue Louise ont leurs adeptes, souvent des familles françaises habitant Bruxelles depuis 10 ou 20 ans.

Après la crise sanitaire, les clients insistent sur des besoins de structures professionnelle (bureaux) ou récréative internes à la propriété pour l'immobilier haut de gamme (tennis, piscine, padel, boxes pour chevaux, conciergerie, annexes pour invités ou adolescents etc.). Cette tendance s'est ralentie car les acheteurs se sont réinscrits à leurs clubs de sport et ont recommencé à voyager.

Les attentes

Bruxelles est une ville alternant quartiers en mouvement perpétuel et zones résidentielles calmes et boisées. Le confort y est une notion importante, les biens doivent comporter de vastes réceptions, plusieurs chambres en suite avec salle de bains et dressing privatif ainsi que des

pièces pouvant servir de bureau. Pour les appartements et hôtels de maîtres en ville, les places de parking et garages sont également très appréciées.

Les acheteurs sont en quête de vues, de lumière et de verdure. Un espace extérieur (cour ou jardin) ou une grande terrasse bien exposée est essentiel. De plus, un espace pour le télétravail est également recherché. La crise énergétique a également changé la donne, l'augmentation subite du prix de l'énergie et des matériaux (coûts de construction et de rénovations en forte augmentation) incite souvent à l'acquisition de biens déjà rénovés, avec une bonne performance énergétique.

La clientèle

Dans le segment du prestige, la plupart des acheteurs et des locataires sont belges, français, anglais (à la suite du Brexit) ou européens. Attirés par la verdure dans laquelle baignent de nombreux quartiers huppés de la capitale belge, ils s'installent ou se réinstallent à Bruxelles. Proche de Paris ou de Londres via l'Eurostar, Bruxelles est également bien desservie pour les destinations internationales via les aéroports de Bruxelles, Charleroi ou Lille.

Les opportunités et perspectives

Le marché immobilier bruxellois, qui s'est montré très soutenu en 2021 et 2022, avec des prix et un nombre de transactions en hausse, semble avoir atteint un point d'équilibre en 2024. Les investisseurs gardent leur confiance en Bruxelles, qui propose un immobilier de prestige à des prix particulièrement raisonnables pour une capitale européenne.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Une maison de maître à rénover d'environ 250 m² avec jardin de ville et 4 chambres située à **Ixelles**.

Un appartement d'environ 200 m² avec terrasse et garage à **Uccle**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Bruxelles	5 000 €	Stable	7 500 €	Stable

Source : BARNES

8. GENÈVE, SUISSE



Genève est incontestablement un carrefour international majeur du centre de l'Europe. Si de nombreuses organisations internationales, banques, négociants en matières premières et multinationales ont décidé d'y implanter leur siège en raison de la stabilité économique et politique sans pareil de la Suisse, Genève attire aussi les familles fortunées. Elles souhaitent bénéficier de sa sécurité ambiante et sont séduites par la qualité de son système de santé et de son système universitaire, mais aussi par son extraordinaire offre culturelle et gastronomique. Le tout, dans un cadre majestueux.

Celle que l'on surnomme la « ville de la paix » vibre en toute saison, ce que plébiscite une large clientèle internationale avide d'un art de vivre européen teinté de culture helvétique. Activités sportives, musées, événements artistiques majeurs (théâtre, opéra, concerts...) sans oublier le shopping de luxe, les loisirs et la culture se distillent et dessinent le visage d'une ville résolument vivante, universitaire, familiale, internationale et entrepreneuriale de premier plan.

Les quartiers les plus prisés

Le **centre-ville** et son **carré d'or** constitués de la Vieille Ville, des Quais et de l'Église russe, restent extrêmement recherchés.

Également très attractifs : le **quartier Champel Florissant** ainsi que, dans son prolongement, toute la **rive gauche jusqu'à Corsier**.

Enfin, **Carouge** et son charme inégalable, ainsi que le dynamique **quartier des Eaux-Vives**.

Les biens les plus recherchés

Appartements, maisons, mais aussi terrain à bâtir, la demande est partout supérieure à l'offre. Les maisons offrant une vue lac ou montagne, ou situées en bord de lac - le graal étant d'être pied dans l'eau avec un ponton privé - sont extrêmement attractives, leur rareté accentuant ce phénomène. Du côté des appartements, les plus recherchés se situent idéalement en sommet d'immeuble (attiques) dans l'hypercentre de Genève. Une autre demande soutenue concerne les terrains à bâtir, qui se sont imposés en quelques années pour la construction de demeures haut-de-gamme. Un luxe qui se déploie désormais aussi dans une conception durable.

Les attentes

Ici, comme dans de nombreuses métropoles européennes, les acheteurs ont revu leurs priorités et se focalisent encore plus qu'auparavant sur la qualité de leur habitat. Une pièce supplémentaire pour le télétravail et un extérieur (terrasse ou jardin). Les places de parking sont en outre particulièrement appréciées dans le centre-ville.

La clientèle

De 400 000 à deux millions de francs suisses, les clients sont principalement suisses. Au-delà de deux millions,

la clientèle est majoritairement composée d'expatriés bénéficiant d'une autorisation d'établissement, donc déjà résidents suisses. Si nombre d'entre eux sont traditionnellement issus de l'industrie manufacturière, pharmaceutique, bancaire ou encore horlogère, une nouvelle catégorie d'acheteurs fortunés apparaît : les négociants en matières premières. Genève en étant la capitale mondiale. Les récents profits records engrangés lors des deux ou trois dernières années chez les géants du négoce ont ainsi dopé les transactions immobilières de biens de prestige, un phénomène qui reste toujours d'actualité.

Les opportunités et perspectives

Genève demeure une valeur sûre pour l'immobilier : prix stables, taux hypothécaire à la baisse depuis 2023, stabilité économique et politique de la région, ainsi qu'une fiscalité attractive pour les entreprises. Tout cela contribue à soutenir la demande. Alors que la conjoncture internationale est marquée par des crises successives, l'attractivité du secteur immobilier de prestige de Genève reste grande, la cité de Calvin restant prisée par la clientèle fortunée suisse et internationale. Et ce, même si elle est parfois concurrencée par la rive vaudoise du Léman, à commencer par Lausanne et Montreux.

Qu'achète-t-on avec un million de francs suisses ?

Un appartement de 60 m² à **Genève centre**.

Un 90/110 m² en **campagne genevoise**.

PRIX FIN 2024

Prix au m²

	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Église Russe/vieille ville/quais Wilson/Gustave-Ador	18 000 CHF	Stable	25 000 CHF	Stable
Chapel/Florissant/Malagnou/Eaux-Vives/Carouge	13 000 CHF	Stable	16 000 CHF	Stable
Plainpalais	13 000 CHF	Stable	-	-
Rive Droite	10 000 CHF	Stable	13 000 CHF	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GBP

9. LUXEMBOURG



Enclavé entre la Belgique, l'Allemagne et la France, le Luxembourg, avec 672 000 habitants sur 2 586 km², est le dernier grand-duché souverain au monde. Cette monarchie constitutionnelle est l'un des pays les plus riches de la planète, avec un PIB par habitant de 124 000 euros. Mais le Luxembourg est aussi réputé pour sa qualité de vie, notamment dans sa capitale (Luxembourg-Ville), à cheval sur deux vallées alternant quartiers historiques, secteurs d'affaires et espaces verts. Autrefois industrielle, la bonne santé économique du grand-duché repose aujourd'hui sur son activité de pôle financier et sur les institutions européennes dont elle accueille le siège, comme la Cour de justice de l'Union européenne, la Cour des comptes européenne ou la Banque européenne d'investissement. Le grand-duché compte plus de 170 nationalités sur son territoire, l'expatriation y étant évidemment facilitée pour les ressortissants de l'Union. Bon à savoir pour les familles, l'accueil et la scolarité des enfants (obligatoire dès 4 ans) sont une priorité.

Les quartiers les plus prisés

Limperstberg, pour son caractère résidentiel, ses commerces de proximité, ses bars, restaurants et écoles ; **Belair**, un quartier resté rural jusqu'aux années 50, aujourd'hui l'un des plus chers de la ville ; **Merl**, pour son calme et la proximité des écoles ; **Kirchberg**, qui s'est développé dans les années 60 comme quartier d'affaires avant d'accueillir de nombreuses familles expatriées ; **Gasperich**, qui accueille le siège de nombreuses multinationales ; **Bonnevoie** pour son esprit bohème familial, à proximité de la gare de Luxembourg.

Les biens les plus recherchés

Les appartements et les maisons unifamiliales.

Les attentes

Le grand-duché peut miser sur son excellente accessibilité, tous moyens de transport confondus, grâce à sa situation centrale en Europe. Il jouit d'une économie stable, d'une fiscalité avantageuse pour les sociétés et pour les particuliers (pas de droits de succession en ligne directe et pas d'impôt sur la plus-value immobilière appliquée pour une résidence principale, notamment). La ville de Luxembourg se révèle pour sa part particulièrement agréable à vivre, avec une sécurité reconnue, un urbanisme à taille humaine, une population internationale (composée à 47% de non-Luxembourgeois) et d'une culture multilingue facilitant l'intégration des expatriés (trois langues véhiculaires : français, allemand et luxembourgeois).

La clientèle

Outre les Luxembourgeois, les acheteurs sont principalement Français, Belges, Indiens, Pakistanais, Espagnols, Portugais, Italiens et Grecs.

Les opportunités et perspectives

Les indicateurs sont positifs pour l'année 2025, qui devrait amener une baisse des taux d'intérêts, une reprise de la demande pour les nouveaux projets immobiliers, un nombre de transactions en hausse par rapport à 2024, une stabilisation des prix de vente et une augmentation des prix de location.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement de 85 m² comprenant 2 chambres situé dans les quartiers de **Merl**, **Gasperich**, **Kirchberg**, **Bonnevoie**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Belair	14 500 €	2%	17 000 €	-4%
Limpertsberg	12 800 €	-6%	16 000 €	-4%
Merl	11 900 €	Stable	14 500 €	-4%
Kirchberg	11 000 €	-6%	16 000 €	-4%
Gasperich	12 500 €	Stable	14 000 €	-4%
Bonnevoie	10 800 €	Stable	12 500 €	-4%

Source : BARNES

10. LISBONNE & PORTO, PORTUGAL



Plusieurs facteurs contribuent à attirer les investisseurs et la clientèle internationale au Portugal : un climat agréable, un coût de la vie encore raisonnable, la sécurité, un système de santé et des écoles internationales de qualité. Les récentes réformes fiscales au Portugal ont modifié le profil des investisseurs. Les stratégies ont dû être ajustées, mais la situation géographique stratégique du pays, sa culture riche et son attractivité grandissante comme hub technologique jouent toujours un rôle très important.

Lisbonne, la ville aux sept collines, attire de nombreux jeunes travailleurs nomades, en particulier dans le secteur digital, qui souhaitent profiter de son ambiance vibrante et de la possibilité de travailler à distance. La ville séduit également une clientèle américaine croissante, attirée par les atouts de l'Europe. Porto, la deuxième ville portugaise, située entre le Douro et l'océan Atlantique, offre une qualité de vie exceptionnelle. Avec des prix plus abordables qu'à Lisbonne, une forte dynamique fluviale et maritime, une vie sociale animée et de nombreux événements culturels, elle se distingue par son caractère authentique.

Les quartiers les plus prisés

Lisbonne : Le Triangle d'Or, entre Chiado, Santos, l'Avenida da Liberdade et Estrela, ainsi que les quartiers autour des écoles internationales, comme Amoreiras, Campo de Ourique et Restelo. Les villes voisines de Cascais et Sintra continuent également d'attirer des acheteurs en raison de leur proximité avec la mer. Toute la côte Sud de Lisbonne, de Meco à l'Algarve, en passant par Comporta, Melides et la Costa Vicentina, reste très recherchée.

Porto : les quartiers prisés pour y vivre sont Foz do Douro, Massarelos, Boavista et Matosinhos. Pour investir, Baixa (centre-ville) est une zone d'intérêt. Le Nord proche de la mer et la région viticole du haut Douro, inscrite au patrimoine de l'UNESCO, sont également très attractifs.

Les biens les plus recherchés

Les biens les plus demandés incluent des appartements dans des immeubles classiques, avec de grands volumes ou au style très moderne, avec espace extérieur, lumière et de belles finitions. Les maisons de ville avec jardin et piscine, ainsi que les résidences d'été et de week-end sur de grands terrains, sont également très recherchées.

Les attentes

La clientèle cherche à s'installer durablement et privilégie les biens spacieux et lumineux, offrant trois chambres (ou deux chambres et un bureau), un grand salon pour recevoir, ainsi qu'un jardin, une terrasse ou au moins un balcon.

La clientèle

Lisbonne : BARNES Portugal observe une hausse des demandes provenant de jeunes clients, célibataires ou en couple, souvent des digital nomades cherchant

à s'installer en Europe avec Lisbonne comme base. Ils viennent de divers horizons, notamment des États-Unis, d'Israël, du Liban et des Émirats arabes unis. Certains souhaitent acquérir des biens qui pourront aussi être loués pour générer un revenu complémentaire.

Porto : en plus d'une forte clientèle nationale, Porto attire des acheteurs étrangers, principalement nord-américains, francophones, brésiliens, israéliens, anglais et canadiens.

Les opportunités et perspectives

Lisbonne a beaucoup évolué ces dernières années mais elle conserve son âme, restant toujours aussi vivante et séduisante. Comme la demande demeure forte et l'offre limitée (le foncier est rare dans le centre-ville), les prix de l'immobilier haut de gamme devraient continuer à augmenter dans les années à venir.

À **Porto**, le marché est très dynamique, car de nombreux promoteurs ont investi dans des projets de grande qualité récemment commercialisés. Au cours des cinq prochaines années, une hausse du prix au mètre carré ainsi qu'un accroissement du volume des ventes sont attendus.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

À **Lisbonne**, un pied-à-terre d'environ 100 m², proche du centre-ville, avec une ou deux chambres.

À **Porto**, un appartement de deux chambres dans les zones prisées, ou de trois chambres dans une zone de standing moyen/élevé.

PRIX FIN 2024

Lisbonne

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Chiado/Avenida da Liberdade	15 000 €	+25%	15 000 €	Stable
Cascais/Estoril	8 000 €	Stable	14 000 €	+10%
Quinta da Marinha/Gandarinha	14 000 €	Stable	18 000 €	Stable

PRIX FIN 2024

Porto

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Foz do Douro/Nevogilde e Aldoar	7 000 €	+5%	10 000 €	+5%
Lordelo/Massarelosl	5 500 €	+5%	12 700 €	+5%
Baixa	5 000 €	+5%	8 000 €	+5%

Source : BARNES

11. ATHÈNES & SES ÎLES, GRÈCE



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

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

Les quartiers les plus prisés

Dans le centre, les acheteurs se dirigent soit vers **Kolonaki**, au pied de la colline du Lycabette, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus animés d'Athènes, soit vers **Anaktora**, son quartier le plus aristocratique. Les quartiers en devenir autour du centre historique sont **Neos Kosmos et Ampelokipoi**, en raison de leur position stratégique en tant que noeuds de transport et de l'afflux croissant de touristes.

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

Un peu plus au nord, le quartier de **Kifisia** gagne également en popularité, les acheteurs ayant tendance à s'éloigner de la ville et de son animation. Enfin, avec un seuil d'investissement de 400 000 € pour un golden visa, la **zone autour du port du Pirée** émerge comme une destination phare pour les investisseurs étrangers.

Les biens les plus recherchés

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

Les attentes

En plus de sa qualité de vie reconnue, la Grèce propose des incitations fiscales et d'investissement aux citoyens de l'UE ainsi qu'aux résidents des États-Unis, de la Chine et du Moyen-Orient. Un « golden visa » est ainsi disponible pour les acheteurs des États non-membres de l'UE et des États-Unis, avec un seuil d'investissement minimum de 250 000, 400 000 ou 800 000 €, en fonction du secteur géographique et du type de bien.

La clientèle

Athènes est une destination très populaire, non seulement pour les Grecs mais aussi pour les étrangers du monde entier, qui préfèrent choisir la Grèce plutôt que d'autres pays du Bassin méditerranéen comme la Turquie, l'Égypte, le Liban ou l'Israël. De nombreux Européens du nord à la recherche de rivages ensoleillés pour leur retraite choisissent d'y investir, notamment afin de bénéficier de ses avantages fiscaux. Le marché athénien est de plus en plus apprécié par les Américains et les Canadiens en raison de ses opportunités d'investissement. Les acheteurs grecs sont principalement des particuliers fortunés, des hommes et femmes d'affaires et des armateurs. Une tendance forte a également été observée depuis 2023, à savoir le retour des Grecs de l'étranger.

Les opportunités et perspectives

Malgré les incertitudes globales causées par les conflits géopolitiques dans la grande région et l'inflation, l'économie grecque devrait continuer à croître d'environ 2,3% en 2025. Cette croissance devrait être alimentée par des investissements robustes et une relance soutenue de la consommation privée, soutenue par un marché de l'emploi plus fort. En outre, les investissements financés par la Recovery and Resilience Facility (RRF) devraient contribuer de manière significative à l'expansion économique, en particulier dans les infrastructures et les initiatives vertes. Les prix de l'immobilier devraient augmenter modérément mais rester compétitifs par rapport à d'autres capitales européennes, beaucoup plus chères.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Une maison neuve de 140 m² avec piscine privée située à **Pagkrati**.

Un appartement de 150 m² à 5 minutes à pied de la **plage à Voula**, dans la banlieue sud d'Athènes.

Un appartement Art déco de 365 m² avec vue sur la mer sur **l'île de Tinos**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Athènes centre	8 200 €	+6%	15 500 €	+4%
Athènes sud	10 000 €	Stable	23 000 €	+13%
Athènes nord	7 000 €	+7%	11 500 €	Stable

Source : BARNES

12. MONTRÉAL, PROVINCE DU QUÉBEC, CANADA



Montréal profite d'un climat économique et politique porteur pour son développement et son rayonnement. Unanimement considérée comme l'une des villes nord-américaines au plus fort potentiel de croissance, notamment dans l'aéronautique, les nouvelles technologies, l'intelligence artificielle et les énergies renouvelables. Elle mise sur un art de vivre préservé qui attire chaque année une clientèle de jeunes diplômés venus du monde entier. Sur un marché québécois prospère, Montréal a également établi sa présence comme la destination de choix pour des familles européennes qui souhaitent un style de vie confortable, dans une ville à taille humaine.

Les quartiers les plus prisés

Ville-Marie (Centre-Ville et Vieux-Montréal), Le Plateau Mont-Royal, Outremont, Westmount, Le Sud-Ouest, Ville Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce.

Les biens les plus recherchés

Les maisons cossues de Westmount ou d'Outremont, avec de grands terrains. Les appartements familiaux dans des immeubles avec services et sécurité 24/24, situés principalement dans Ville-Marie ou dans le Sud-Ouest.

Les attentes

Montréal est une ville cosmopolite principalement francophone réputée pour sa qualité de vie et l'excellence de son enseignement, du primaire aux universités. Elle représente donc un choix naturel pour de nombreuses familles souhaitant vivre avec la double culture américaine et française. La situation environnementale, sécuritaire, économique et politique du Québec est particulièrement attractive.

La clientèle

Elle est à 90% locale. Jeunes millionnaires des startups, entrepreneurs, héritiers, cadres supérieurs et professions libérales, ils se sont rués sur les grandes maisons des banlieues cossues de Montréal. L'instabilité politique et économique à travers le monde rend la province de Québec et Montréal particulièrement attractive pour les familles en quête de stabilité et de sécurité. On assiste principalement à un mouvement migratoire provenant de l'ouest de l'Europe, des pays du Maghreb, du nord des États-Unis, de la Chine et de certains pays les plus fortunés d'Amérique du Sud.

Les opportunités et perspectives

Dans une économie mondiale de plus en plus incertaine, le marché immobilier canadien fait figure de valeur refuge. L'attractivité des emplois spécialisés et surtout la sécurité de la ville de Montréal en font l'une des localisations les plus stables du continent nord-américain. Depuis le 1^{er} janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2027, le Canada interdit à tout investisseur « non-canadien », que

ce soit une personne physique ou une société, d'acquérir des propriétés comportant de 1 à 4 « unités d'habitation » dans les régions métropolitaines comme Montréal et la Ville de Québec. Les acheteurs internationaux se tournent donc vers l'achat de propriétés récréatives (cottage, chalet, maison au bord du lac) dans le secteur de l'Estrie ou des Laurentides.

La politique agressive de la Banque du Canada afin de lutter contre l'inflation aura finalement eu les effets escomptés, grâce à un taux directeur qui est monté jusqu'à 5% puis est redescendu depuis juin 2024, pour se situer sous la barre des 4% au mois d'octobre 2024. Il n'en fallait pas plus pour que le marché reprenne de la vigueur et que plusieurs acheteurs moins expérimentés tentent d'accéder à la propriété à nouveau.

Le contexte économique, jumelé à un inventaire très bas des propriétés sur le marché, sera porteur d'opportunités pour 2025. Mais malgré l'amélioration des conditions de financement, l'offre de logements demeure un défi majeur. Les mises en chantier, bien qu'en hausse par rapport à 2023, peinent encore à répondre à la demande croissante. Cette rareté continue de soutenir les prix dans les marchés les plus prisés.

Avec des taux d'intérêt en baisse, une demande démographique forte et des prix stables dans plusieurs segments, 2025 offre une fenêtre d'opportunités pour ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier canadien. Les acheteurs stratégiques, capables de se positionner rapidement, pourraient bénéficier de conditions de financement favorables et d'un potentiel de croissance à long terme dans un marché encore marqué par une offre limitée.

Qu'achète-t-on avec un million de CAD ?

Une belle propriété assez récente dans la région des Laurentides ou de l'Estrie, avec un terrain entre 0,5 et 1,5 hectare.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Montréal (appartement)	9 715 CAD	+6%	15 435 CAD	+5%
Montréal (maison)	9 860 CAD	-3%	14 875 CAD	+4%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2024 : 1 € = 1,05 USD, 1,47 CAD, 0,93 CHF, 0,83 GB£

13. BORDEAUX, FRANCE



Bordeaux l'orgueilleuse n'est plus la belle endormie d'autrefois. En 20 ans, la métropole s'est métamorphosée et sa population a connu une augmentation significative en raison de sa qualité de vie, son cadre patrimonial, et ses opportunités économiques. Depuis 2010, Bordeaux a accueilli environ 50 000 nouveaux habitants, atteignant aujourd'hui une population de 260 958 résidents. Cet amour et cette nouvelle pression démographique se répercutent sur le marché et les prix de l'immobilier bordelais. En 2023, les prix se sont stabilisés après trois années de hausses régulières. En 2024, le marché immobilier a connu une correction des prix, en réponse à des taux d'intérêts élevés et une demande en baisse.

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 Clémenceau) s'est formé à la fin du XVIII^e siècle autour de l'église Notre-Dame. Il se compose de sublimes places (place des Grands Hommes en son centre, place Gambetta, place Tourny et place de la Comédie). Suivent des références comme le **Jardin Public**, **Les Chartrons**, **Pey-Berland**, **les Quinconces**, **Nansouty**, **le Parc Bordelais**, **Caudéran**... Bordeaux fait partie de ces villes dont l'urbanisme et le bâti se révèlent de grande qualité dans plusieurs quartiers. 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^e siècle aux immeubles Art nouveau du début du XX^e, la « pierre blonde » bordelaise donne à la ville une étonnante unité. Les appartements XVIII^e, 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 voisines. Une forte demande pour les biens haut de gamme a vu le jour en quelques années. Le cœur historique de Bordeaux continue d'être très prisé du fait de sa concentration d'immeubles des XVIII^e et XIX^e siècles, toujours très recherchés. Dans le quartier des Grands Hommes et du Jardin Public, les prix des biens d'exception, situés à une adresse prestigieuse, avec ascenseur/terrasse ou vue sur un monument remarquable, oscillent ainsi entre 8 000 et 10 000 €/m². Les quartiers limitrophes sont également devenus très prisés, comme la zone des Chartrons, qui propose un cadre de vie agréable et dynamique, ainsi que les quartiers Fondaudège, Saint-Seurin et Nansouty.

Les attentes

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

À noter : le développement de la rive droite bordelaise pour les Bordelais et néo-Bordelais en recherche de plus d'espace. La rive droite, historiquement peu développée et moins demandée par la population bordelaise, devient de facto un secteur très convoité. En quête de calme et de nature, certains acheteurs migrent vers des communes dynamiques comme Bouliac, Latresne ou Carignan de Bordeaux.

La clientèle

Depuis 2020 et l'après Covid-19, on observe le retour des clients franciliens, souvent des entrepreneurs et des professions libérales, qui souhaitent offrir à leur famille un environnement de qualité.

À noter en 2024 : la présence d'investisseurs actifs, à la recherche d'opportunités. Parmi les autres profils, des acheteurs locaux, des Français expatriés qui reviennent en France, des jeunes actifs et familles. Ainsi que la hausse du nombre de clients étrangers.

Les opportunités et perspectives

Avec des appartements dont le prix au m² est 50 à 70% moins élevé que celui de Paris, de nombreux franciliens cherchent encore à louer ou investir à Bordeaux. Le marché immobilier bordelais devrait continuer à se stabiliser en 2025. Qu'en est-il de l'essor des villes limitrophes et périphérie bordelaise ? Beaucoup de villes de la métropole ont vu leur nombre d'habitants augmenter de manière significative en quelques années. Offrant une proximité avec le centre-ville de Bordeaux, de nombreuses infrastructures et établissements scolaire et culturels ainsi qu'un immobilier financièrement plus accessible, elles représentent une alternative de qualité. Le Bouscat et Caudéran maintiennent leur position de leader parmi les secteurs recherchés. Le marché locatif se montre en revanche plus frileux : Bordeaux séduit de nombreux investisseurs du fait de son statut de ville étudiante, mais la mise en place récente de l'encadrement des loyers a freiné l'investissement locatif.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Une maison contemporaine de 200 m² sur un terrain de 1 000 m² située à **Bouliac**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Triangle d'or	7 350 €	-9%	10 000 €	-2%
Jardin Public	6 850 €	-8,4%	8 286 €	-1,34%
Parc Bordelais	6 505 €	-1,5%	8 548 €	+5%

Source : BARNES

14. LYON, FRANCE



Bercée par les eaux du Rhône et de la Saône, Lyon affiche depuis des décennies diversité et dynamisme. Avec, au coeur de l'immobilier de prestige, de beaux appartements anciens très convoités dont les prix augmentent de manière régulière. En tête sur les investissements d'immobilier tertiaire, troisième ville de France en qualité de vie et deuxième plus gros budget en faveur de la transition climatique, les dirigeants misent désormais sur Lyon. À deux heures de Paris en TGV, à moins de 2 heures des stations de ski des Alpes et de Genève, enfin à moins de 3 heures des plages de la Méditerranée, Lyon jouit, en effet, d'une situation privilégiée.

Les quartiers les plus prisés

Sur la **rive gauche de Lyon**, huit quartiers aux caractéristiques variées forment une diversité architecturale remarquable, reflétant la complémentarité de leurs modes de vie. Ces quartiers accueillent parcs, universités, salles de spectacles, musée, gare TGV et centre commercial, offrant ainsi un cadre de vie idéal pour les citadins. La berge aménagée sur plus de 2 kilomètres favorise les déplacements à vélo, propose de nombreuses activités sportives et de loisirs et invite à la promenade.

Le **quartier de la Croix-Rousse**, perché sur une colline à 254 mètres d'altitude, est un emblème pittoresque et animé de la ville. Niché entre Rhône et Saône, cet îlot unique combine une ambiance villageoise avec un réseau dense de transports, des écoles, un hôpital et une vie de quartier conviviale autour de ses commerces et cafés. Son paysage architectural mêle immeubles de canuts, édifices haussmanniens, résidences contemporaines et maisons avec jardins, offrant des vues imprenables sur la capitale des Gaules.

Les biens les plus recherchés

Les appartements avec terrasse et les maisons au calme avec vue se valorisent en fonction de leur caractère exceptionnel et de la sensibilité de la demande, favorisant la montée des prix.

À noter : les écarts se sont creusés sur les appartements avec défauts tels qu'un premier étage, un vis-à-vis ou un mauvais diagnostic.

Les attentes

Lyon, au coeur d'un bassin d'emploi dynamique, se distingue par une qualité de vie largement reconnue à l'international. Ville aux multiples ambiances et quartiers, elle séduit ses habitants par la richesse de ses commerces, la diversité de son offre culturelle, ses innombrables tables gastronomiques et ses nombreuses places emblématiques. Les balades le long des berges de la Saône et du Rhône ajoutent encore à son charme, offrant des espaces de détente appréciés de tous.

La clientèle

Lyon attire particulièrement les cadres expatriés et les dirigeants d'entreprise en raison de sa proximité avec des infrastructures clés : réseau routier, ferroviaire et aéroportuaire. Elle séduit également une clientèle internationale croissante. L'aéroport de Lyon joue un rôle central dans cette dynamique, grâce à des investissements stratégiques visant à en faire la deuxième porte d'entrée aéroportuaire de France. Avec 10 millions de passagers enregistrés en 2023, l'aéroport ambitionne d'atteindre à terme 15 millions de voyageurs annuels.

Les opportunités et perspectives

Lyon se distingue par des prix attractifs, d'autant que ceux-ci se stabilisent par rapport à d'autres grandes villes européennes de taille et d'influence similaires. Le rapport entre l'offre et la demande reste globalement équilibré. Les investisseurs, toujours confiants dans la pierre en tant que valeur refuge, privilégient majoritairement les biens destinés à la location meublée, un segment particulièrement recherché. Depuis trois ans, BARNES Lyon observe une carence locative très faible, confirmant la forte demande sur le marché. Le loyer mensuel moyen sur le segment haut de gamme est stable autour de 2 097,98 €, avec pour les biens d'exception des loyers pouvant atteindre 5 000 € mensuel. Enfin, une nouvelle hausse de la demande de 15% a été enregistrée en 2024.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Lyon Monts d'Or, un appartement de 75 m² avec balcon.

Saint-Germain-Nuelles, une maison en pierres dorées d'environ 300 m² avec un terrain d'environ 1 040 m².

Lyon 2 Ainay, un appartement ancien de 85 m².

Lyon VI Foch, un appartement de 100 m² avec une vue sur Fourvière.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Lyon	6 980 €	Stable	10 020 €	-10 %

Source : BARNES

15. DEAUVILLE, FRANCE



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

Les quartiers les plus prisés

Entre l'animation du **centre de Deauville**, avec ses restaurants branchés et ses boutiques et hôtels 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 très diversifiée. D'autant que sa grande rivale, Trouville, dont elle n'est séparée que par les quelques mètres d'un petit fleuve côtier, la Touques, propose un visage fort différent et tout aussi attachant, plus discret et plus familial.

Les biens les plus recherchés

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

Les attentes

Deauville vit toute l'année. L'année 2024 a été bénéfique pour les restaurants iconiques du Groupe Barrière avec la rénovation du **Ciro's** et du **Bar de la Mer** ainsi que l'ouverture du **Noto**. De plus en plus d'acheteurs potentiels envisagent de s'installer à Deauville en résidence semi-principale appréciant la qualité de vie exceptionnelle terre et mer, quitte à opter pour une part de télétravail, avec une éventuelle scolarisation de leurs enfants à Deauville. Cette tendance qui s'est accentuée depuis 2020, ne s'est pas démentie depuis.

La clientèle

Elle est avant tout française et majoritairement parisienne. **À noter en 2024** : le retour de quelques clients hollandais, belges ou britanniques.

Les opportunités et perspectives

Les prix ont augmenté de 15 à 20% en 2023 pour les villas. La ville, en mouvement perpétuel, se réinvente sans cesse, à l'image de la transformation complète de la presqu'île de la Touques, un ambitieux éco-quartier de 6,3 hectares comprenant logements, commerces, 300 mètres de quais et 400 anneaux pour bateaux. Vendu et livré. L'aéroport de Deauville Normandie, à moins de deux heures de Paris, dispose avec sa piste de 2 550 mètres de toutes les spécificités techniques pour recevoir un trafic moyen-courrier, des lignes régulières, des charters, du fret de chevaux mais aussi l'aviation privée. La gare de Deauville/Trouville relie pour sa part Paris en moins de 2 heures. À la fin de 2024, les prix se maintenaient à un niveau élevé, avec une offre tendant à s'étoffer à nouveau.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Une chaumière aux portes de Deauville avec jardin et piscine.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Deauville (appartement ou villa)	8 500 €/10 500 €	+5%	11 000 €/13 000 €	+10%

Source : BARNES

16. BASSIN ARCACHON (ARCACHON / PYLA/ CAP FERRET), FRANCE



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

Les quartiers les plus prisés

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

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

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

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

Les biens les plus recherchés

La demande concerne majoritairement des villas, des terrains boisés et des appartements avec terrasse et vue mer. En premier lieu les villas et appartements avec vue mer et plage à pied, si possible en première ligne. Sont aussi recherchées les villas contemporaines et fonctionnelles, lumineuses avec de belles pièces à vivre, celles en bois ou de style « californien », les arcachonnaises ou les basco-landaises (même avec de gros travaux à prévoir) ainsi que les « cabanes » du Ferret. Les villas au calme avec piscine ou avec terrain piscinable ont bien sûr leurs adeptes, tout comme les villas de plain-pied (ou au moins avec une suite parentale en rez-de-chaussée). On note aussi une demande pour les grands appartements (3 chambres minimum) avec terrasse, garage ou parking, proches des centres-villes.

Les attentes

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

Gujan-Mestras ou Andernos-les-Bains, qui représentent un excellent marché de report avec un prix au m² plus abordable.

La clientèle

Les acheteurs sont majoritairement parisiens ou originaires des grandes capitales européennes, parmi lesquels de nombreux Français expatriés. La clientèle recherche des villas pour venir s'établir à l'année, notamment pour sa retraite. L'attrait pour les résidences secondaires ou semi-principales est toujours aussi actif compte tenu de l'excellente rentabilité locative, de la proximité de grandes villes (Paris, Tours, Toulouse, Bordeaux...) et du LGV mettant Paris à 2h45 porte-à-porte, ce qui permet d'y séjourner pendant les périodes de télétravail, les vacances et les week-ends.

Les opportunités et perspectives

Le territoire étant géographiquement limité, le marché immobilier du Bassin d'Arcachon est traditionnellement marqué par une demande très supérieure à l'offre. Les opportunités se font rares, ce qui pousse structurellement les prix à la hausse surtout sur la bande littorale cap Ferret, au Pyla, au Moulleau et à Pereire. Cette tendance à long terme a connu un coup d'accélérateur en 2020 et 2021 avec l'afflux d'une nouvelle clientèle qui ne voyait auparavant dans le Bassin d'Arcachon qu'un lieu de vacances ; cette donnée est encore plus vraie aujourd'hui. L'année 2024 a vu les prix continuer à se stabiliser, tandis que les délais d'acquisition se sont légèrement allongés. Les biens d'exception ont conservé tout leur attrait, attirant des acheteurs fortunés en quête de confort et de sophistication.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un pied à terre de 60 m² au **cap Ferret**.

Un terrain en retrait au **Pyla-sur-Mer**.

À **Arcachon**, un appartement de 85 m² avec place de parking et front de mer à pied.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Arcachon	12 000 €	Stable	16 000 €	-5 %
Pyla-sur-Mer (première ligne)	17 000 €	Stable	30 000 €	Stable
Cap Ferret	15 000 €	Stable	30 000 €	Stable

Source : BARNES

17. CÔTE BASQUE

(BIARRITZ/SAINT-JEAN-DE-LUZ/HOSSEGOR), FRANCE



Idéalement située entre les Pyrénées et l'océan Atlantique, Biarritz (Pyrénées-Atlantiques) profite à la fois d'un prestigieux front de mer bénéficiant d'une offre hôtelière proluxe en établissements 4 et 5 étoiles et d'un arrière-pays authentique. 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 : les quartiers en vogue restent le quartier impérial, le quartier Beurivage, Saint-Charles et à proximité des Halles et du parc Mazon, toujours très tendance. Les prix moyens sont d'environ 9 600 €/m² pour les maisons et 8 400 €/m² pour les appartements mais ils s'envolent en présence d'une vue mer, pouvant atteindre 15 000 voire 25 000 €/m² si le bien est réellement exceptionnel et présente tous les critères généralement recherchés tels qu'une terrasse, un garage ou un ascenseur.

Saint-Jean-de-Luz : le très résidentiel Aice Errota, Sainte-Barbe, le coeur de ville toujours autant recherché et en face, à Ciboure, la colline de Bordagain avec ses maisons dominant l'océan. Le prix moyen au m² des appartements atteint les 7 200 €/m² et celui des maisons dépasse les 8 000 €/m² ; cette moyenne peut doubler en cas de vue mer.

Hossegor : les quartiers autour du lac et à proximité des golfs, qui comptent principalement des maisons. Le prix moyen atteint les 10 500 €/m² pour les maisons et 8 300 €/m² pour les appartements.

Les biens les plus recherchés

Les villas en front de mer, les biens rénovés, lumineux et sécurisés en hyper-centre, les maisons familiales avec de grands terrains. Les biens rénovés se vendent toujours plus vite et plus chers. À l'opposé, si un bien n'est pas situé au meilleur endroit, n'a pas d'extérieur et nécessite une rénovation, la décote à prévoir sera importante dans le marché actuel.

Les attentes

Les acheteurs ont repris un profil plus habituel : ils sont français pour la plupart, venant majoritairement de Paris, Bordeaux et Toulouse à la recherche d'une résidence secondaire, susceptible de devenir une résidence principale à la retraite.

Biarritz : qu'il s'agisse d'une résidence principale, d'un pied-à-terre de luxe ou d'une maison de vacances, les acheteurs apprécient le fait que cette partie de la Côte basque, qui vit en toute saison, propose une offre culturelle et de divertissements de très haut niveau. Contrairement à Biarritz, le marché de Saint-Jean-de-Luz attire une clientèle plus familiale et locale.

Hossegor : profiter de l'océan, du golf, du lac et de la forêt, autant d'atouts qui séduisent une clientèle familiale venant à Hossegor depuis des générations.

La clientèle

Elle est avant tout française, avec des acheteurs venant du sud-ouest, notamment de Bordeaux, mais aussi d'Île-de-France en profitant des vols réguliers qui placent l'aéroport de Biarritz à une heure de Paris. Toutefois on observe un retour d'une clientèle internationale, que ce soit d'Europe de l'Est ou des États-Unis.

Les opportunités et perspectives

La Côte basque a connu une hausse ininterrompue des prix de l'immobilier depuis plusieurs années. Après une période qui a vu une majorité d'acheteurs en recherche de résidence principale, la côte retrouve ses habitudes avec des acquéreurs désormais en recherche de résidence secondaire. La tendance observée en 2023 s'est confirmée en 2024, avec un volume d'offres qui a continué à augmenter (+20% en un an) et un nombre d'acquéreurs Stable. Pour autant, le prix des maisons n'a jamais baissé alors que celui des appartements se maintient.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement à rénover de 75 m² avec terrasse vue mer situé dans le **centre-ville de Biarritz**.

Un appartement de 85 m² entièrement rénové dans le centre de **Saint-Jean-de-Luz**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Biarritz	15 000 €	+15%	25 000 €	+25%
Saint-Jean-de-Luz	10 000 €	-15%	21 000 €	+15%
Hossegor	18 000 €	+35%	25 000 €	+25%

Source : BARNES

18. PROVENCE (AIX/ALPILLES/LUBERON), FRANCE



La métropole d'Aix-Marseille-Provence est la plus étendue de France. Ville judiciaire, ville universitaire, ville d'eau et ville d'art, Aix-en-Provence compte de nombreux atouts naturels et historiques incarnant l'art de vivre en Provence, socle de son attractivité nationale et internationale. Le Luberon, les Alpilles et la Haute-Provence forment des lieux emblématiques pour l'art de vivre, les paysages authentiques et les produits d'exception (melon, truffe, huile d'olive, vins de Provence, fruits confits pour ne citer qu'eux). Le Luberon et les Alpilles attirent une clientèle internationale, en quête de raffinement et de qualité de vie.

Les quartiers les plus prisés

Aix-en-Provence : le cours Mirabeau et le quartier Mazarin, ainsi que les quartiers et les communes en direction de la montagne Sainte-Victoire, dont La Torse, Le Tholonet et Puyricard.

Alpilles : Eygalières, Maussane-les-Alpilles, et Saint-Rémy-de-Provence.

Luberon : le triangle d'or formé par Gordes, Bonnieux et Ménerbes.

Haute-Provence : Forcalquier.

Les biens les plus recherchés

Aix-en-Provence : en ville, des grands appartements idéalement avec ascenseur et les hôtels particuliers du XVIII^e siècle. Dans la campagne aixoise, les bastides anciennes et les villas contemporaines sont les plus demandées, entre 1,5 et 3 millions d'euros.

Alpilles & Luberon : des mas et des maisons de caractère en très bon état ou à rénover, pour des prix allant d'1,5 à 5 millions d'euros.

Les attentes

Aix-en-Provence : les clients sont en quête, de préférence, de biens rénovés ou en bon état, avec de belles prestations. Ils sont de plus en plus attentifs à la qualité de la performance énergétique des biens. Ceux avec un extérieur sont une vraie plus-value.

Alpilles & Luberon : les acheteurs veulent de l'authenticité pour le bâti, avec une demande forte pour un environnement situé dans une nature préservée et disposant d'une vue dégagée et avec des ressources en eau.

La clientèle

Aix-en-Provence : les clients sont avant tout parisiens et français, avec un retour toujours notable des étrangers, notamment américains et européens.

Alpilles & Luberon : la clientèle reste très internationale pour les résidences secondaires, notamment les acheteurs américains, britanniques, belges et suisses.

Les opportunités et perspectives

Aix-en-Provence continue d'être considérée comme l'une des villes les plus élégantes et attractives du Sud-Est de la France par sa qualité de vie, son tissu économique, son activité culturelle et sa vie étudiante.

Alpilles & Luberon : c'est un marché privilégié pour les résidences secondaires, notamment pour les locations saisonnières.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Dans le **centre d'Aix-en-Provence**, un appartement d'environ 110 m².

Au **Nord-Ouest du Pays d'Aix**, une maison de 100 m² à rénover.

Une maison de 180 m² au **Sud-Est du Pays d'Aix**.

Dans le **sud Luberon**, une maison de village d'environ 200 m² avec 4 chambres et un terrain de 700 m².

Dans les **Alpilles**, une maison de village rénovée d'environ 200 m² avec 3 chambres, un appartement indépendant, complétée avec une cour et un bassin.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Aix-en-Provence	8 270 €	-5%	12 000 €	Stable
Pays d'Aix	5 600 €	Stable	8 200 €	Stable
Alpilles & Luberon	7 500 €	Stable	14 000 €	Stable

Source : BARNES

18. PROVENCE (SANARY/MARSEILLE/CASSIS), FRANCE



Marseille est réputée pour son climat méditerranéen exceptionnel et ses calanques paradisiaques, attirant particulièrement les familles aisées. Située entre collines verdoyantes et mer azurée, elle offre un cadre de vie paisible et agréable. La ville est bien desservie par l'aéroport Marseille-Provence et est accessible en TGV, à 3 heures 15 de Paris et moins de 2 heures de Lyon. Cassis, souvent comparée à un petit Saint-Tropez, est un port de pêcheurs lové dans un écrin naturel.

Surplombée par le château de Cassis, datant du VIII^e siècle, la ville est protégée par deux monuments de la nature que sont le cap Canaille (la plus haute falaise maritime d'Europe) rougeoyant par temps de mistral et les calanques de calcaire blanc. Sanary-sur-Mer (Var) a tout du port typique du littoral varois. C'est une destination prisée par les touristes et les acheteurs cherchant un cadre de vie privilégiée. Le Lavandou (Var) est situé sur les bords de la Méditerranée face aux îles d'Or et au pied du massif des Maures. Jadis petit port de pêcheurs, c'est aujourd'hui une importante destination touristique avec un vaste port de plaisance et de pêche.

Les quartiers les plus prisés

Marseille : les VI^e, VII^e, VIII^e, et IX^e arrondissements. Le VII^e arrondissement, en particulier le quartier du Roucas-Blanc reste le plus prisé. C'est un village dans la ville, jouissant d'une situation exceptionnelle entre le Prado et le parc Valmer. Le VI^e arrondissement offre de grands appartements bourgeois et des maisons de ville très prisées, rénovées et dotées de petits jardins. Les XXI^e et XXII^e arrondissements attirent de plus en plus, il s'agit de secteurs résidentiels à 15-20 minutes du centre-ville, avec des villas ayant de plus grands terrains.

Cassis : la presqu'île, le triangle d'or entre Revestel et Saint-Joseph et les Janots, berceau des domaines viticoles.

Sanary : le Port, Portissol, Beaucours, La Cride.

Le Lavandou : Saint-Clair, Aiguebelle et le cap Nègre, pour la vue et l'exposition.

Les biens les plus recherchés

Marseille : la clientèle recherche des biens offrant une vue sur la mer, un jardin ou une terrasse. Tout comme les grands appartements bourgeois du centre-ville, les villas et appartements avec vue mer le long de la Corniche, jusqu'aux Goudes. Et les villas avec terrain dans les IX^e, XI^e et le XII^e arrondissements.

Cassis : les acheteurs recherchent des biens offrant une vue panoramique sur la Baie de Cassis, le cap Canaille et les vignobles.

Sanary : les maisons avec vue mer et piscine, proches de la plage et du centre-ville.

Le Lavandou : les maisons avec vue mer restent très prisées, dans un domaine privé et gardienné, avec les plages accessibles à pied.

Les attentes

Marseille/Cassis : Marseille offre une desserte irréprochable, tant en avion qu'en train ou par autoroute. La vie paisible et ensoleillée de la cité phocéenne est donc à la portée de tous, notamment des professions qui peuvent pratiquer le télétravail. Ce phénomène d'héliotropisme s'est accentué suite à la crise sanitaire.

Sanary/Le Lavandou : les acquéreurs souhaitent un cadre de vie entre verdure et mer, proche des

commodités et facilement desservi. La clientèle haut de gamme apprécie tout particulièrement de vivre à l'abri des regards.

La clientèle

Marseille : 95% de Français et 5% d'acheteurs étrangers avec une part importante venant de villes comme Paris ou Lyon, souvent de jeunes actifs en télétravail.

Cassis : on note pour cette année, un engouement des familles françaises fortunées pour la ville de Cassis.

Sanary : de futurs retraités à la recherche d'une résidence secondaire qui deviendra une résidence principale dans un futur proche.

Le Lavandou : la clientèle est française à 70% et 30% étrangère.

Les opportunités et perspectives

Signe de son dynamisme, **Marseille** voit le nombre de ses restaurants étoilés augmenter. **Cassis** est attractive en raison de son accessibilité et de son cadre de vie d'exception au coeur du Parc national des Calanques.

Sanary se présente comme un lieu de villégiature disposant d'une activité culturelle à l'année. L'immobilier au **Lavandou** se montre dynamique, avec plus d'acheteurs que de biens disponibles. En 2023 et 2024, le marché de Sanary et du Lavandou a vu ses prix s'assagir.

À noter en 2024 : l'apparition sur le marché à Sanary de biens de très haut de gamme proposés à des prix proches de ceux des plus belles destinations de la Côte d'Azur.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Marseille : un appartement de 120 m² avec 2 chambres et une terrasse dans le VII^e arrondissement ou une maison de 140 m² dans le VIII^e arrondissement, côté Pointe-Rouge/Montredon.

Cassis : un appartement de 120 m² avec 2 chambres, sur les hauteurs.

Sanary : dans le centre-ville, un appartement de 2 chambres de 125 m² avec 100 m² de jardin.

Le Lavandou : une propriété à rénover intégralement, avec au moins 200 000 € de travaux.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Marseille	7 600 €	Stable	13 000 €	-10 %
Cassis	8 000 €	+3%	15 500 €	-10 %
Sanary	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable
Le Lavandou	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable

Source : BARNES

19. ÎLE DE RÉ, FRANCE



L'Île de Ré (Charente-Maritime) est sans conteste l'une des perles du littoral français. Face au port historique de La Rochelle, reliée depuis 1988 au continent par un pont, elle a fait de la discrétion l'une de ses marques de fabrique. Les prix de l'immobilier peuvent atteindre des sommets dans ses villages les plus chics, mais sans ostentation. Sa clientèle estivale familiale traditionnelle est de plus en plus nombreuse à envisager de s'y installer à l'année.

Les quartiers les plus prisés

Les villages se répartissent en deux zones bien délimitées, le nord et le sud de l'île.

Au nord : Loix, Ars-en-Ré, Saint-Clément-des-Baleines et Les Portes-en-Ré.

Au Sud : Rivedoux-Plage, Sainte-Marie-de-Ré, La Flotte, Saint Martin-de-Ré, Le Bois-Plage-en-Ré et La Couarde-sur-Mer.

Le marché de l'île est dynamique dans son ensemble avec une préférence des acheteurs pour la partie sud, prisée pour ses commerces ouverts toute l'année et pour son accès plus rapide à La Rochelle. L'ensemble de l'île de Ré garde son attractivité malgré une accessibilité différente selon les villages. Le palmarès des villages les plus recherchés s'établit ainsi : 1 Le Bois-Plage, 2 La Flotte, 3 Saint-Martin, 4 Les Portes. Ces villages ont tiré leur épingle du jeu ces dernières années auprès de la clientèle haut de gamme.

Les biens les plus recherchés

La recherche est concentrée sur des biens adaptés à la vie à l'année, même si leur usage est secondaire dans un premier temps. C'est-à-dire une maison indépendante, la plupart du temps de plain-pied avec un jardin, une piscine, une ou plusieurs places de stationnement et un confort élevé. Le nombre de chambres est variable même s'il est rarement inférieur à trois et supérieur à cinq. Le confort moderne est indispensable. Les maisons de village gardent la cote mais ne jouissent plus de l'entrain qu'elles ont généré pendant des années, faute de jardin et de stationnements.

Les attentes

L'île de Ré reste une valeur sûre pour l'investissement à moyen et long terme. Sa proximité avec l'aéroport et la gare de La Rochelle la rend particulièrement accessible, même pour un week-end, depuis Paris, Bruxelles ou Londres. Ses aficionados apprécient son art de vivre décontracté, sa lumière, la douceur de son climat, ses plages de sable blond et son extraordinaire réseau de pistes cyclables. En revanche, l'île étant composée à 80 % d'espaces naturels protégés, l'urbanisme y reste fortement limité. La recherche d'un bien reste complexe et demandera une bonne connaissance de ses différents secteurs, le plus souvent grâce à des locations successives. La généralisation du télétravail a convaincu

de nombreux habitués de la saison d'été que l'île de Ré peut se savourer toute l'année.

La clientèle

La clientèle de l'île de Ré est essentiellement composée de Français résidents souvent à l'étranger. Elle se rajoint régulièrement : on trouve désormais des acquéreurs proches de la quarantaine.

Les opportunités et perspectives

Investir sur l'île de Ré est une opportunité en soit. Il y a peu d'offres, donc peu de chanceux et, de facto, il n'y a jamais eu de fléchissement du marché. Ce dernier devrait continuer à évoluer favorablement. On note une attention toute particulière des clients sur la qualité des biens et sur leur localisation dans la perspective d'une vie à l'année. À noter en 2024 : la hausse des prix a incité de nombreux acheteurs à revoir à la baisse la surface des biens qu'ils recherchent. Les maisons de 150 m² sont désormais davantage prisées que celles de 250 m². Sur ce marché à faibles volumes, le bureau de BARNES île de Ré a toutefois compté des clients dotés de budgets confortables, entre 2 et 3,5 millions d'euros. Les prix varient en fonction de la localisation nord/sud sur l'île et de l'attractivité du village concerné. La localisation du bien dans ce village (proximité de la mer et des commerces) a également une incidence sur les estimations. Pour une maison de 200 m² environ, avec 5 ou 6 chambres, un jardin, une piscine, stationnement et bien située dans un village, il faut compter entre 1,9 et 2,2 millions d'euros en fonction des prestations et des volumes. Les prix peuvent s'envoler pour les biens d'exceptions, notamment avec vue mer, ou pour de superbes demeures anciennes. Ils peuvent atteindre 15 000 voire 20 000 €/m², tous secteurs de l'île confondus.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Une maison d'environ 130 m² à rénover entièrement, avec jardin piscinable. La demande est croissante pour ce type de bien.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Ile de Ré Sud	8 000 €	+20 %	13 000 €	+8 %
Ile de Ré Nord	7 500 €	+20 %	15 000 €	+20 %

Source : BARNES

20. MARBELLA & MALAGA, ESPAGNE



Station balnéaire mythique de la Costa del Sol (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 avec des boutiques de luxe, des restaurants traditionnels ou branchés et des ports de plaisance de prestige comme Puerto Banús. Marbella bénéficie de 300 jours de soleil par an et compte 23 plages sur ses 27 kilomètres de côte.

Changement de décor avec Malaga qui, forte de ses 600 000 habitants, se présente comme l'une des villes les plus cotées d'Espagne. Son patrimoine artistique, culturel et historique est réputé, de même que son art de vivre festif.

Les quartiers les plus prisés

Marbella : la Milla de Oro est le quartier le plus recherché à Marbella. Situé dans la partie Ouest de la ville, ce quartier relie Marbella à la marine de Puerto Banús.

Malaga : le Limonar, pour ses constructions neuves de qualité. Le centre-ville, à condition d'y trouver une maison à restaurer ou déjà rénovée.

Les biens les plus recherchés

Marbella : les villas de luxe commencent à partir de 3 millions d'euros et peuvent dépasser les 20 millions d'euros dans des zones prestigieuses comme la Golden Mile ou Sierra Blanca. Les appartements et penthouses haut de gamme situés dans des emplacements privilégiés varient entre 1 et 4 millions d'euros.

Malaga : le marché haut de gamme de Malaga se caractérise par des penthouses exclusifs, des villas modernes et des propriétés historiques revisitées dans un style contemporain. Les prix des propriétés de luxe à Malaga sont généralement plus compétitifs qu'à Marbella, avec des appartements haut de gamme à partir de 500 000 € et des villas de luxe entre 1 et 3 millions d'euros.

Les attentes

Marbella se distingue comme un symbole de vie luxueuse. Le marché immobilier de la ville est dominé par des villas somptueuses, des résidences fermées exclusives et des appartements haut de gamme. Traditionnellement connue pour son attrait culturel et économique, **Malaga** est désormais perçue comme une destination de luxe à part entière.

La clientèle

Marbella : les acheteurs du marché de luxe à Marbella sont majoritairement internationaux, avec une forte présence d'investisseurs venant du Royaume-Uni, d'Allemagne, de Scandinavie et du Moyen-Orient. Ces acquéreurs recherchent souvent des résidences secondaires, des biens d'investissement ou des

propriétés pour leur retraite.

Malaga : les acheteurs sur le segment du luxe sont des Espagnols, des Français ou des Nord-Européens en quête d'un équilibre entre richesse culturelle et confort moderne.

Les opportunités et perspectives

À Marbella comme à Malaga, le marché de l'immobilier haut de gamme offre des opportunités d'investissement prometteuses. Les propriétés de luxe à Marbella continuent de générer des rendements locatifs attractifs et des plus-values à la revente, grâce à une demande constante de la clientèle internationale. À Malaga, le focus sur l'innovation et l'attrait culturel attirent une nouvelle vague d'acheteurs de luxe, ouvrant la voie à des retours sur investissement significatifs dans les années à venir. Que ce soit pour le caractère intemporel de Marbella ou la scène de luxe émergente de Malaga, les deux villes présentent des opportunités séduisantes pour les investisseurs avertis. Alors que ces marchés continuent d'évoluer, rester informé et adopter une stratégie réfléchie sera essentiel pour maximiser les résultats. Réputées pour leurs propriétés luxueuses et leurs emplacements de choix, ces villes sont en effet devenues des destinations phares pour l'investissement immobilier de prestige en Espagne.

Qu'achète-t-on avec un million d'euros ?

Un appartement de 130 m² dans une résidence proche du golf de Cabopino à **Marbella**.

Un penthouse de 170 m² face à la mer dans le centre de **Malaga**.

PRIX FIN 2024

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Marbella	5 000 €	Stable	16 000 €	Stable
Malaga	3 000 €	Stable	15 000 €	Stable

Source : BARNES

CONTACTS

Relations Presse

BARNES

81 avenue Kléber - 75116 Paris

CONTACT PRESSE

AGENCE GALIVEL & ASSOCIÉS

Diane Asty/Carol Galivel

01 41 05 02 02/06 09 05 48 63

galivel@galivel.com

CONTACT PRESSE BARNES

Anne-Laure Chenain

Directrice Communication Interne &

Relations Presse

al.chenain@barnes-international.com

COPYRIGHTS

BARNES Global Licensor

SA Rue du Lion-d'Or 6

1003 Lausanne Suisse

+41 21 312 57 80

CONTRIBUTEURS

ÉCRIT PAR

Heidi Barnes

Fondatrice

Thibault de Saint Vincent

Président

Richard Tzipine

Directeur général

Jean-Christophe Thouait

Directeur du

développement US

Anne-Laure Chenain

Directrice Communication

Interne & Relations Presse

RÉDACTION

Savana Media

Laurent Caillaud

Sophie de Béon

Rodolphe Pignet

CONTRIBUTEURS BARNES

Jean Anselyn

Frida Balla

Gaëlle Barras

Bénédicte Belvisi

Julien Bourdry

Philippe Braunsteffer

Olivier Brunet

Thierry Chomel de

Varagnes

Alexia Dantigny

Geraint Davies

Pierre de Saint Vincent

Alvise da Mosto

Sandrine Di Ruscio

Karim el Baroudi

Jérôme Félicité

Filipa Frey Ramos

Rosario Gallina

Félix Giguère

Steven Hillion

Cléa Leduc

Ilona Letunovskaya

Oonagh Mackenzie

Katerina Mitsotaki

Dimitri Pailheiret

Dorothee Parayre

Frédérique Pauporte

Rimma Pignet

Sébastien Ristori

Vanina Rivet

Yann Rousseau

Enzo Rosani

Aymeric Sabatié-Garat

Lorraine Soulier

Philippe Thomine

Desmazures

Germain Tournoy

Myriam Touzani

Luca Pietro Ungaro

Florian Valeri

Julien Vinti

SOURCES

Capgemini World Report

Series 2024 Wealth

Management.

PWC Emerging Trends In

Real Estate 2025.

UBS Global Wealth Report

2024 - Year Ahead 2025.

Wealth-X an Altrata

Company World Ultra

Wealth Report 2024.

Bain-Altgamma Luxury

Goods Worldwide Market

Study Fall 2024.

FMI Prévisions de
croissance octobre 2024.

STUDIO GRAPHIQUE

Studio BACK studioback.fr

TRADUCTION

Traducteo

ILLUSTRATIONS

Marc-Antoine Coulon

PHOTOS

©Adobe Stock

MENTIONS LÉGALES

BARNES GLOBAL

PROPERTY HANDBOOK

2025 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

2025, 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

2025, 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 : SA Rue du

Lion-d'Or 6 1003 Lausanne

Suisse.

BARNES GLOBAL

PROPERTY HANDBOOK

2025 reprend des éléments

fournis par plusieurs

sources, notamment

BARNES Global Licensor,

ainsi que des tierces parties

jugées de confiance.

BARNES
GLOBAL PROPERTY
HANDBOOK