

# BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2023





# TABLE DES MATIÈRES

## 05 AVANT-PROPOS

## 06 BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2023 : LES 10 POINTS CLÉS D'UNE ANNÉE DE BOULEVERSEMENTS

## 08 QUAND L'ESPRIT D'ENTREPRISE REJOINT L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

## 20 ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : LA CROISSANCE MARQUE LE PAS

La population mondiale UHNWI totalisait 392 410 personnes à la fin du mois de juin 2022. Soit une baisse de -6% par rapport à fin 2021, ce qui marque un renversement brutal de la dynamique par rapport à la croissance de +14% de l'année précédente et le premier repli du nombre d'UHNWI depuis 2018.



## 36 TENDANCES ET OPPORTUNITÉS

L'année 2022 fut pour le moins atypique sur le plan international, alternant une reprise de la vie économique après les 18 mois de quasi-blocage pour cause de pandémie et une stupeur générale avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, dès la fin février.

## 44 PAROLES D'EXPERTS



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

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

- 1 - PARIS
- 2 - MIAMI
- 3 - NEW YORK
- 4 - AUSTIN
- 5 - DUBAÏ



## 76 RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

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



## 112 LES DESTINATIONS À SUIVRE

- 1 - TOKYO
- 2 - LONDRES
- 3 - ROME
- 4 - MONACO
- 5 - MADRID
- 6 - BARCELONE
- 7 - BUDAPEST
- 8 - BRUXELLES
- 9 - BUCAREST
- 10 - LISBONNE
- 11 - MONTRÉAL, QUÉBEC
- 12 - LYON
- 13 - BORDEAUX
- 14 - ATHÈNES & SES ÎLES
- 15 - BASSIN D'ARCACHON
- 16 - DEAUVILLE
- 17 - CÔTE BASQUE
- 18 - CORSE
- 19 - PROVENCE LITTORAL
- 20 - ÎLE DE RÉ

# AVANT-PROPOS 2023, UNE ANNÉE DE RUPTURE

*Les années se suivent et ne se ressemblent pas, l'instabilité de l'économie mondiale et le retour de l'inflation sont deux réalités avec lesquelles nous devons désormais composer. Alors que le contexte international apparaît plus que troublé à l'aube de 2023, l'immobilier de prestige confirme une fois de plus son statut de valeur refuge par excellence.*

La population mondiale UHNWI<sup>\*</sup> était en baisse de -6% au 1<sup>er</sup> semestre 2022 par rapport à la fin 2021. Au-delà du chiffre, il s'agit d'une rupture de tendance majeure, mettant fin à une croissance qui semblait ininterrompue depuis au moins 10 ans. Un retournement en grande partie causé par les ondes de choc propagées à travers le monde par la guerre en Ukraine (notamment la hausse du prix des matières premières et la désorganisation de nombreux pans de la chaîne d'approvisionnement internationale). Il serait toutefois erroné de se limiter à cette seule lecture de la conjoncture internationale. Car il semble bien que nous soyons à la croisée des chemins, entre digitalisation généralisée, lutte contre le réchauffement climatique et changement de nos modes de vie.

Dans ce contexte, l'immobilier haut de gamme se pose en recours, voire en rempart. Notamment contre l'inflation. Pour la huitième année consécutive, notre ambition avec ce rapport est de vous permettre d'arbitrer au mieux vos investissements dans un monde en pleine mutation. Fort de notre réseau international qui couvre une vingtaine de pays et à l'écoute de nos clients qui parcourent le monde sans relâche, nous analysons le comportement des UHNWI et mettons en exergue leurs destinations de prédilection.

En 2020, les acquéreurs de biens haut de gamme étaient principalement en demande de sérénité face à la crise sanitaire. En 2021, ils se sont montrés en quête d'excellence. En 2022, dans une belle démonstration de résilience, ils ont placé l'esprit d'entreprise au cœur de leur démarche immobilière. Le nouveau palmarès des villes et lieux de villégiatures les plus prisés par cette clientèle fortunée, le BARNES City Index, prend donc un relief tout particulier pour cette édition 2023.

Nous vous laissons découvrir ce rapport qui s'appuie sur diverses études de référence menées notamment par Wealth-X, PWC, Crédit Suisse, le Comité Colbert et Capgemini. Il est l'aboutissement de nombreuses enquêtes réalisées tout au long de l'année 2022 auprès d'un échantillon représentant plus de 82 000 clients ainsi que de collaborateurs et partenaires de BARNES. Il dresse une synthèse des facteurs décisifs à l'achat de ces familles fortunées ainsi qu'une analyse de leurs destinations privilégiées. Parmi tous ces lieux d'exception, vous identifierez les valeurs sûres et les étoiles montantes et découvrirez les destinations de demain.

(\*) Ultra High-Net-Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins 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 20 décembre 2022.

## 01

### *L'immobilier de prestige, une incarnation de l'esprit d'entreprise (p.8)*

L'achat immobilier n'est plus statique, il est dynamique.

Il prend place dans une stratégie globale de diversification des actifs de la part d'entrepreneurs en mouvement perpétuel.

## 02

### *Une autre vision du luxe (p.16)*

L'univers du luxe a vécu en accéléré sa mue digitale et environnementale, avec une nouvelle donne aux allures de déferlante : la seconde main, devenue l'un des piliers de développement de cette industrie emblématique.

## 03

### *UHNWI, la croissance marque le pas (p.20)*

Les personnes détenant plus de 30 millions de dollars sont à 95 % situées dans l'hémisphère Nord.

## 04

### *Toujours plus d'entrepreneurs (p.26)*

75 % de self-made men et 45 % de self-made women ont créé personnellement leur fortune.

## 05

### *Les milliardaires sont désormais plus de 3 300 sur la planète (p.32)*

La population mondiale des milliardaires est fortement dominée par les hommes, les femmes ne représentant qu'un modeste 12,9 %. On observe que la représentation des femmes milliardaires suit une tendance très progressive à la hausse.

## 06

### *En Europe, les investisseurs retiennent leur souffle (p.40)*

Face aux incertitudes internationales, l'Europe avance en ordre dispersé, semblant déstabilisée par les difficultés et la hausse du coût de l'approvisionnement énergétique.

## 07

### *Paris se hisse en tête du BARNES City Index (p.56)*

Porté par une image de marque qui semble insensible aux crises, le marché parisien est en passe de s'envoler vers des sommets pour les biens véritablement exceptionnels.

## 08

### *St Barth conserve sa place de n°1 des destinations internationales de bord de mer (p.78)*

À St Barth (Antilles françaises), les couleurs et la lumière se conjuguent à un véritable Art de vivre à la française en version caribéenne. Une formule à succès, qui a vu les prix de l'immobilier grimper en flèche en 2022.

## 09

### *Whistler Blackcomb, une station de ski canadienne sur le toit du monde (p.94)*

À 120 kilomètres au Nord de Vancouver, Whistler Blackcomb (Colombie-Britannique), qui accueille plusieurs épreuves des JO de 2010, détrône ses rivales américaines.

## 10

### *Londres reste une valeur sûre (p.118)*

Une fois de plus, Londres est considérée comme l'une des grandes capitales les plus sûres où investir, en particulier par les familles qui apprécient ses écoles et ses universités.

# QUAND L'ESPRIT D'ENTREPRISE REJOINT L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

## UN INVESTISSEMENT PASSIONNEL, PRATIQUE ET FINANCIER

Bien malin celui qui, alors que nous imprimons cette nouvelle édition du BARNES Global Property Handbook, peut prédire de quoi l'année 2023 sera faite. Bien malin et bien imprudent. Il suffit en effet de se retourner sur les 36 mois qui, de début 2020 à fin 2022, ont changé la face du monde. Changé nos sociétés. Changé nos habitudes. Changé à jamais notre rapport aux autres. Et prouvé, dans le meilleur comme dans le pire, l'extraordinaire résilience dont les hommes sont capables.

Alors que nous sortions tout juste d'une pandémie qui a pris le monde par surprise, au moment où nos économies et nos échanges s'apprêtaient à reprendre un cours à peu près normal, le déclenchement d'une guerre aux portes de l'Europe est venu chambouler l'ordre établi. Outre des conséquences humaines sur la gravité desquelles il n'est pas besoin de s'étendre, ce conflit armé a provoqué par effet papillon sur tous les continents une cascade de blocages industriels, énergétiques et financiers dont nul ne connaît encore l'ampleur exacte.

Dans ce contexte pour le moins troublé, l'immobilier a démontré une fois de plus son statut de valeur refuge.

L'investissement dans la pierre permet de sécuriser famille et proches, auxquels on donne un toit. Mais il permet aussi de sécuriser un patrimoine contre vents et marées. Il s'agit donc d'une boussole, a fortiori lorsqu'il s'agit d'immobilier de prestige. Les 120 bureaux de BARNES à travers le monde dressent ce constat unanime : en 2022 comme en 2020 et 2021, 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 patrimoniale. Cette démarche que l'on pourrait croire uniquement protectrice se double désormais d'une volonté entrepreneuriale. L'achat immobilier n'est plus statique, il est dynamique. Il prend place dans une stratégie globale de diversification des actifs de la part d'entrepreneurs en mouvement perpétuel.

Plus que jamais, l'immobilier de prestige obéit à des critères à la fois affectifs, pratiques et financiers. Mais acheteurs et investisseurs inscrivent aujourd'hui leur démarche dans une logique différente. Avec en toile de fond les enjeux environnementaux qui seront, à n'en pas douter, la clé du monde de demain.

---

*« Les entrepreneurs reproduisent naturellement lors de leurs opérations immobilières les clés qui les ont conduits au succès dans le monde des affaires. À commencer par la recherche de la rentabilité ».*

STANISLAS DE QUERCIZE,  
PRÉSIDENT-FONDATEUR DE SAVIH



## LES CODES DE L'ESPRIT D'ENTREPRISE

*L'esprit d'entreprise s'est adapté  
aux nouvelles réalités de l'immobilier de prestige*

# 01

### PASSION

*Placer le plaisir au cœur  
de l'entrepreneuriat*

# 02

### ACTION

*Agir en acceptant  
une part de risque*

# 06

### RENTABILITÉ

*Penser en entrepreneur  
même pour les achats  
passion*

# 07

### TRANSMISSION

*Structurer son investissement  
à destination des générations  
futures*

# 03

### OPTIMISME

*Adopter une vision  
à long terme grâce à une  
démarche positive*

# 08

### DIVERSIFICATION

*Multiplier les familles d'actifs  
pour protéger son patrimoine*

# 04

### QUALITÉ

*Rechercher la perfection  
dans le détail*

# 05

### SUR-MESURE

*Faire de la  
personnalisation une règle*

# 09

### FISCALITÉ

*Favoriser une taxation  
utile et maîtrisée*

# 10

### FLEXIBILITÉ

*Se réinventer  
en permanence*

# ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE, UNE DÉMARCHE ENTREPRENEURIALE

*L'immobilier de prestige a considérablement élargi son horizon et sa vocation. À l'achat «passion» s'ajoute un achat «raison» obéissant à la logique de l'esprit d'entreprise.*

Les « Ultra High-Net-Worth Individuals », ou UHNWI, disposent d'actifs nets de 30 millions de dollars ou plus. Leur nombre est en expansion constante depuis 10 ans (lire p.20), mais l'élément le plus frappant les concernant est probablement de constater qu'ils sont chaque année plus nombreux à avoir créé leur fortune en partant de zéro : en 2022, les trois quarts de cette population étaient en effet composés de self-made men et women. Les familles fortunées ont évidemment plus de facilité que les autres à s'adapter aux contraintes apparaissant avec les crises. Mais la flexibilité, l'inventivité et la résilience sont trois traits de caractère qui unissent ces entrepreneurs, quel que soit leur continent d'origine. Soucieux de s'adapter en temps réel à la versatilité d'un monde en mouvement perpétuel, ils appliquent désormais à leurs achats immobiliers les méthodes qui leur ont permis de s'imposer dans leurs univers professionnels. Avec une logique extrêmement simple : un actif inutilisé est un actif déficitaire, sauf à se reposer sur la plus-value lors d'une éventuelle revente.

## QUAND LA LOCATION GAGNE SES LETTRES DE NOBLESSE

La première traduction concrète de cette tendance est la mise en location des biens lorsqu'ils sont inoccupés par leurs propriétaires. Ce qui aurait pu être interprété comme un signe de faiblesse financière voilà une vingtaine d'années apparaît aujourd'hui parfaitement naturel. « De chaque côté de l'Atlantique, nous voyons arriver une nouvelle génération de clients qui achètent en direct ou via une société créée



pour l'occasion des résidences secondaires à St Barth, dans les Alpes ou dans les Rocheuses pour les mettre immédiatement en location, explique Jean-Christophe Thouait, Directeur de BARNES US Development. *Quitte à être eux-mêmes locataires de leur propre bien lorsqu'ils vont l'occuper, en poussant à son degré ultime cette logique entrepreneuriale*. L'exemple de Paris est symptomatique : la location de longue durée y est de plus en plus prisée, notamment par les grandes entreprises internationales pour leurs cadres dirigeants. Ce qui pousse de plus en plus de fonds d'investissement et de family offices à s'y positionner. « Nos partenaires sont persuadés que le marché parisien continuera à être orienté à la hausse sur

le moyen voire le long terme », estime Jean de Gouvion Saint-Cyr, Directeur Associé de BARNES Rentals. En parallèle, les locataires de ces appartements familiaux revoient leur stratégie d'achat immobilier, notamment en investissant dans un ou plusieurs pied-à-terre qu'ils vont dans un premier temps mettre en location avant de l'occuper eux-mêmes, ou de le transmettre à leurs enfants.

## L'HÔTELLERIE, UNE PASSION TRÈS CODIFIÉE

Mus par cette nouvelle démarche entrepreneuriale, les investisseurs en recherche de diversification patrimoniale ont les yeux de Chimène



*« L'hôtellerie représente à n'en pas douter un choix patrimonial rassurant dans la durée. Les investisseurs ont le sentiment - justifié - que leur argent y est en sécurité ».*

JEAN-PHILIPPE CARTIER,  
PRÉSIDENT DU GROUPE H8

pour l'hôtellerie, un secteur qui a fait la preuve de sa solidité lors de la pandémie et présente aujourd'hui d'attrayantes perspectives de développement, notamment dans les grandes destinations touristiques. « Attention, il importe de bien maîtriser les codes et les spécificités de l'hôtellerie avant de se lancer, prévient Grégory Pourrin, Fondateur Associé du Groupe Centaurus. *Ce n'est pas parce que l'on va souvent dormir dans des hôtels que l'on sait comment tourne cette industrie. Car un hôtel ne s'arrête jamais, il faut le faire opérer 24h/24* ». D'où la différence entre investir à distance dans l'hôtellerie et acheter un établissement en direct : investir dans l'hôtellerie via un fonds est une solution de sécurité qui ne présentera aucun affect de la part de l'investisseur. À contrario, investir seul dans un hôtel représente une réelle prise de risque et demande une confiance absolue dans son gestionnaire (source UNPI). « Nous recevons toutes les semaines des demandes émanant de particuliers passionnés par la pierre ou de sociétés ayant déjà un pied dans l'hôtellerie, à la recherche de châteaux pour les convertir en hôtels, ajoute Bertrand Couturié, Co-directeur Associé de BARNES Propriétés & Châteaux. *Ce mouvement qui a débuté voilà un peu moins de 10 ans a connu une forte accélération lors des confinements liés à la pandémie, lorsque de nombreux citadins*

*ont réalisé que l'on pouvait profiter de la vie à la campagne sans nécessairement supporter les charges d'une résidence secondaire* ».

Comme pour tout achat reposant sur la passion pour la pierre, la clé du succès d'une telle opération résidera (dans un premier temps) sur l'estimation exacte du montant des travaux à venir. Ceux-ci peuvent en effet représenter 10 fois le prix d'achat, surtout en période de forte hausse du prix des matières premières. « Nous notons un mouvement assez similaire pour les domaines de chasse, ajoute Bertrand Couturié. *Les acheteurs potentiels incluent*

*dès le début de leurs recherches la création d'une société chargée de commercialiser des journées de chasse afin d'en alléger les charges* ».

Il en va de même pour les domaines viticoles, le vin permettant de conjuguer plaisir, rendement, engagement durable et sécurité à long terme. « Acheter une propriété viticole est la concrétisation d'un rêve pour bien des entrepreneurs, confirme Olivier Brunet, Co-directeur Associé de BARNES Propriétés & Châteaux. *Mais s'il doit respecter le terroir et ses acteurs, un tel investissement doit avant tout être rentable* ».



« Les entrepreneurs savent bien qu'il faut accepter une prise de risque pour faire fructifier un patrimoine. L'immobilier, qui agit comme une boussole en période de crise, est le meilleur moyen d'investir en protégeant ses intérêts. Notamment dans une optique de transmission aux prochaines générations ».

THIBAUT DE SAINT VINCENT, PRÉSIDENT DE BARNES



## BARNES, L'INDISPENSABLE ACCOMPAGNEMENT GLOBAL

Animés par ce fort esprit d'entreprendre qu'ils entendent conjuguer à leurs passions, les HNWI et UHNWI ont confirmé en 2022 leur souhait d'investir autant dans des propriétés de famille ou des « propriétés passions » tels que les hôtels, les domaines de chasse, les haras, que dans l'art, le yachting, les vignobles ou les voitures de collection. Avec toujours une attente forte, celle d'un niveau de service élevé au service d'un art de vivre se composant d'une multitude d'éléments constituant un patrimoine matériel et immatériel.

BARNES développe ainsi depuis plus de 25 ans une approche globale des services apportés à sa clientèle, couvrant une palette qui s'étend bien au-delà de l'immobilier proprement dit.

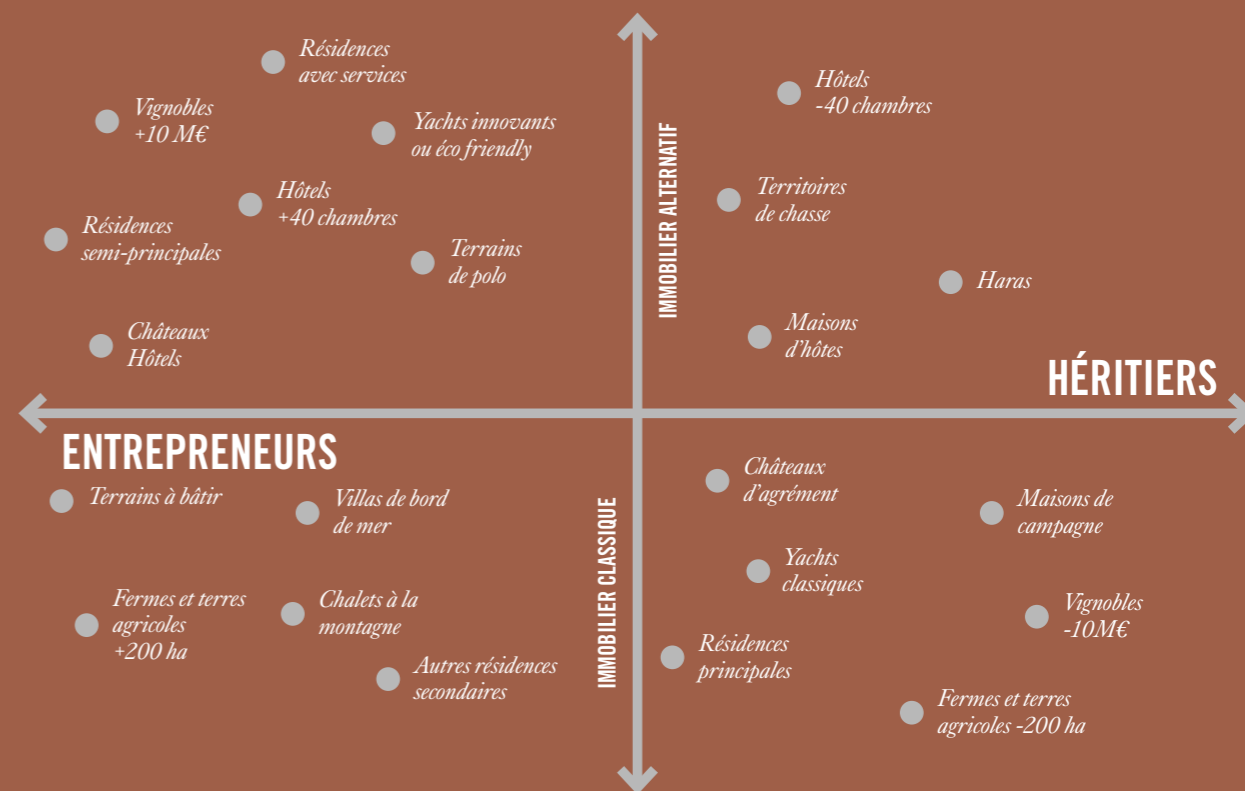
« Qu'ils soient ou non collectionneurs, les HNWI et UHNWI bénéficient avec BARNES Art+Design d'un service qui soutient leurs projets de décoration via l'acquisition de mobilier design et d'art contemporain ».

HEIDI BARNES, FONDATRICE DE BARNES



## L'IMMOBILIER DE PRESTIGE, LES DIVERSES FACETTES DE L'ESPRIT D'ENTREPRISE

Source : BARNES



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 professionnels ou leurs origines géographiques.

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

L'année 2022 a vu l'esprit d'entreprise prendre le dessus, mais sans jamais se départir d'une certaine rationalité de la part d'investisseurs ayant déjà fait la preuve de leurs qualités de gestionnaires.



# 2023, UNE AUTRE VISION DU LUXE

La quasi-totalité des domaines d'activité ont vu leur modèle profondément remanié à l'aune des trois années écoulées. L'univers du luxe a, pour sa part, vécu en accéléré sa mue digitale et environnementale, avec une nouvelle donne aux allures de déferlante : la seconde main, devenue l'un des piliers de développement de cette industrie emblématique. Les 5 enjeux pour le futur du luxe sont ainsi résumés par le Comité Colbert dans son Luxury Outlook 2022, une étude au sous-titre évocateur, « **AVANCER EN PIONNIER RESPONSABLE** » :

## 1 PRODUCTIONS & RESSOURCES :

de l'excellence des savoir-faire à une responsabilité étendue à l'ensemble de la chaîne, perpétuer la qualité et accélérer l'innovation au regard de la rareté des ressources.

## 2 CYCLE DE VIE :

du produit symbolique à une responsabilité sur l'ensemble du cycle de vie, réconcilier durabilité, utilisation, rareté et nouveauté.

## 3. RELATION CLIENT :

de l'expérience physique à la réconciliation digitale, transposer l'excellence aux nouvelles expériences.

## 4. RESPONSABILITÉ :

d'un avantage compétitif à un impératif collectif, mener en coalition la transition environnementale, sociale & sociétale.

## 5. GLOBALISATION :

d'une globalisation sans réserve à la réévaluation des dépendances géostratégiques, naviguer les nouveaux territoires et anticiper les risques.

Face à l'urgence climatique, estime le Comité Colbert (qui réunit 92 maisons de luxe françaises, 17 institutions culturelles et 6 Maisons de luxe européennes), les Maisons de luxe doivent s'engager sur tout le cycle de vie du produit, avec pour objectif de prolonger les durées de vie voire de les multiplier. De nouveaux modèles d'optimisation de l'usage ont donc été développés dans lesquels les Maisons devraient continuer d'investir : la réparation pour assurer la pérennité des produits, la seconde main pour accroître le nombre d'usage, le recyclage ou encore l'upcycling pour donner une seconde vie aux pièces existantes et la location pour limiter la consommation et maximiser l'utilisation.

Le marché de la seconde main connaît aujourd'hui une forte croissance et représente désormais une opportunité pour les Maisons de luxe de s'aligner sur les besoins et préférences des nouvelles générations afin de contribuer au développement de modes de consommation durables. Dans ce contexte, la traçabilité et l'authentification des produits sur ce marché sont des enjeux clés. C'est donc toute l'industrie du luxe qui se doit aujourd'hui de penser l'usage de ses produits. 70 % des clients considèrent aujourd'hui l'engagement dans l'impact environnemental des produits comme un critère de base dans le choix d'achat.

« *Le premier service que l'on rend à l'environnement, c'est d'avoir des produits qui durent longtemps.* »

JEAN CASSEGRAIN,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LONGCHAMP

« *La seconde main démontre le respect de notre créativité.* »

LIONEL VERMEIL, DIRECTEUR DE LA VEILLE ET DE LA PROSPECTIVE MODE ET LUXE DE KERING

## LES PRINCIPAUX FACTEURS D'ACHAT POUR LES CLIENTS DES MARQUES DE LUXE\*

Source : Klarna, The State of Smooth 2022  
(\* Toutes tranches d'âge confondues, plusieurs réponses possibles)

53 %

AUTHENTICITÉ

51 %

QUALITÉ DES MATÉRIAUX

51 %

NOM DE LA MARQUE

50 %

CONCEPTION DURABLE

50 %

EXCLUSIVITÉ

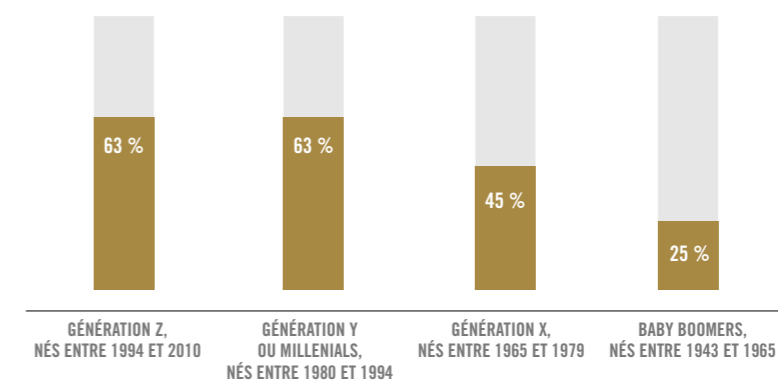


## POUR LA GÉNÉRATION Z, « ACHETER MOINS MAIS MIEUX »

Ce n'est plus un mystère ni une hypothèse, les millennials, ou génération Y (nés entre 1980 et 1994) et les centennials, ou génération Z (nés entre 1996 et 2010) sont en passe de devenir majoritaires sur le marché du luxe. Pour les grandes marques, il est devenu prioritaire de prendre en compte leur vision du marché si elles veulent garder leur statut et leur image auprès de ces jeunes consommateurs, aux priorités bien différentes de celles de leurs aînés. Soucieux du respect de l'environnement, souhaitant donner du sens à leurs achats, sensibles à la provenance des matières premières utilisées et au recyclage

des produits, ils ont imposé l'accélération du marché du luxe de deuxième main. Selon la plateforme d'achats en ligne suédoise Klarna, 20 % des acheteurs voient la valeur de revente comme l'une des principales qualités des produits de luxe, ce qui atteste d'une volonté claire de s'inscrire dans une démarche plus durable et de participer à l'économie circulaire. C'est particulièrement vrai pour la génération Z et les millennials qui, à respectivement 95 % et 82 %, voient dans les valeurs d'une marque un facteur de différenciation crucial et préfèrent donner leur argent à une marque qui défend les mêmes causes qu'elles.

## CONSUMMATEURS AYANT ACHETÉ DES PRODUITS DE LUXE AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS



## LA RÉCONCILIATION ENTRE PHYSIQUE ET DIGITAL

S'il est un enjeu que les grandes marques de luxe ont bien intégré, c'est la digitalisation de leur modèle économique. Mais pas question pour autant de passer au 100 % virtuel ! Le luxe doit constamment réinventer l'expérience physique vécue par le client, quitte à repenser le concept même de boutique. Il s'agit désormais de promettre aux acheteurs potentiels de vivre une expérience globale au sein d'une communauté (plus ou moins étendue ou exclusive) ; le produit n'étant que l'un des éléments de cette expérience.

« *On a beaucoup parlé de la fin du retail physique, confirme Nicolas Hieronimus, Directeur Général du Groupe L'Oréal. Cependant on voit au niveau mondial une tendance qui pourrait amener à un équilibre 50/50. Le Covid-19 a profondément accéléré la pénétration de la vente en ligne. Mais on voit bien que la courbe s'infléchit désormais, car apparaît un retour à l'envie de socialisation et d'expériences. Et nous avons en face des retailers qui ont fait ce qu'il fallait pour ramener les clients vers leurs points de vente.* » (source : Fashionextwork.com)

La boutique où le magasin, le fameux brick and mortar des Anglo-saxons, n'a en rien été ringardisé par la généralisation du e-commerce. Au contraire, semble-t-il, les années 2020 à 2022 ont vu naître une étonnante complémentarité entre le digital et le physique : tel client vient en magasin pour avoir confirmation des qualités d'un objet qu'il a découvert en ligne, tandis que tel autre achètera en ligne un objet découvert au magasin. À charge pour les marques d'équilibrer leur modèle économique en fonction de cette nouvelle réalité appelée O+O, pour offline+online. Un équilibre qui voit son exacte transposition dans l'univers de l'immobilier de prestige, l'agence physique et son offre de service apparaissant comme le complément naturel des sites et portails digitaux.

« *Le digital est une formidable opportunité de proposer une expérience augmentée à nos clients en magasin.* »

JÉRÔME DE LAVERGNOLLE,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET PRÉSIDENT DE SAINT-LOUIS

Sources : BCG x Comité Colbert – Luxury Outlook 2022 / Klarna, The State of Smooth 2022

# UHNWI

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

# 392 410

*Nombre total d'UHNWI dans le monde*

# 33,8 M

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

# 41 824 Mds

*Valeur en US dollars de la richesse des UHNWI*

# 92 577 Mds

*Valeur en US dollars de la richesse des HNWI*

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

NB : En 2022, le mode de calcul de Wealth-X a changé pour permettre une analyse des données en temps réel. Les variations importantes du nombre de UHNWI entre 2020/2022 sont en partie liées à ce changement de méthodologie.

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

# ULTRA HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS

## LA CROISSANCE MARQUE LE PAS

La population mondiale UHNWI totalisait 392 410 personnes à la fin du mois de juin 2022. Soit une baisse de -6 % par rapport à fin 2021, ce qui marque un renversement brutal de la dynamique par rapport à la croissance de +14 % de l'année précédente et le premier repli du nombre d'UHNWI depuis 2018. Cette rupture de la tendance est incontestablement due aux ondes de choc propagées à travers l'économie mondiale par la guerre

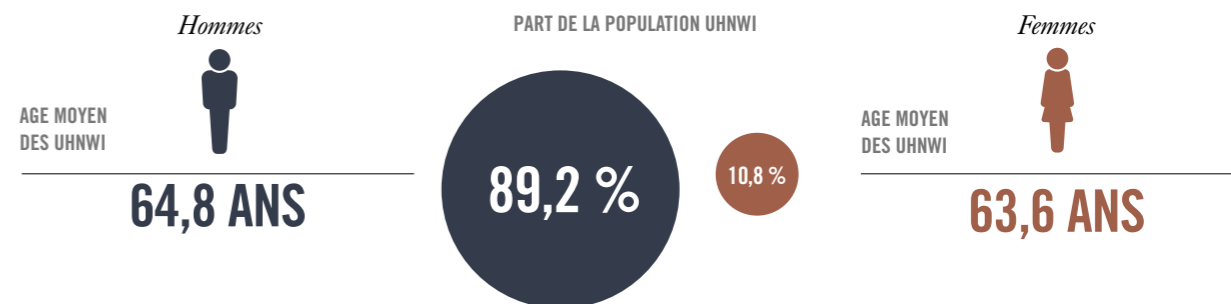
en Ukraine (notamment la hausse du prix des matières premières et la désorganisation de nombreux pans de la chaîne d'approvisionnement internationale). Après les croissances historiques de ces dernières années, la valeur nette combinée de la richesse des UHNWI a chuté de -11 % à 41 824 milliards de dollars mi-2022, ce qui a effacé une grande partie des gains de l'année précédente et impliqué une baisse de leur fortune moyenne.

En parallèle, le déséquilibre n'a jamais paru aussi fort entre les différents niveaux de patrimoine :

Les UHNWI, qui possèdent chacun plus de 30 millions de dollars, ne représentent que 1,2% de la population mondiale des HNWI & UHNWI, mais détiennent plus de 31 % de la richesse totale de ce groupe.

## UNE INÉGALE REPRÉSENTATION ENTRE HOMMES ET FEMMES

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

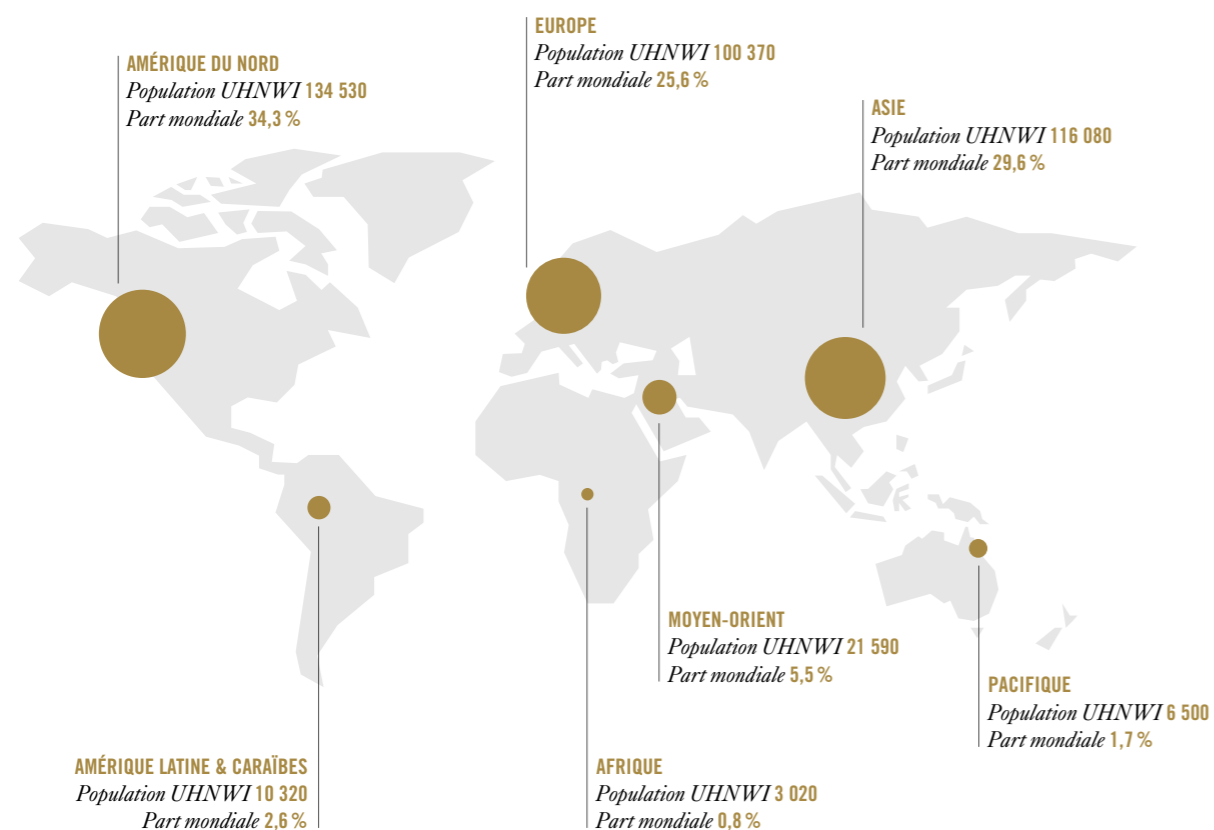


La population mondiale UHNWI reste fortement dominée par les hommes, les femmes en représentant à peine 11 %. Mais la proportion de femmes a suivi une tendance progressive à la hausse au cours des cinq dernières années, sous l'influence

de l'évolution de la répartition mondiale de la richesse, de l'évolution - certes lente - des attitudes culturelles (et des conseils d'administration), de la croissance de l'entrepreneuriat féminin et des transferts de richesse entre générations.

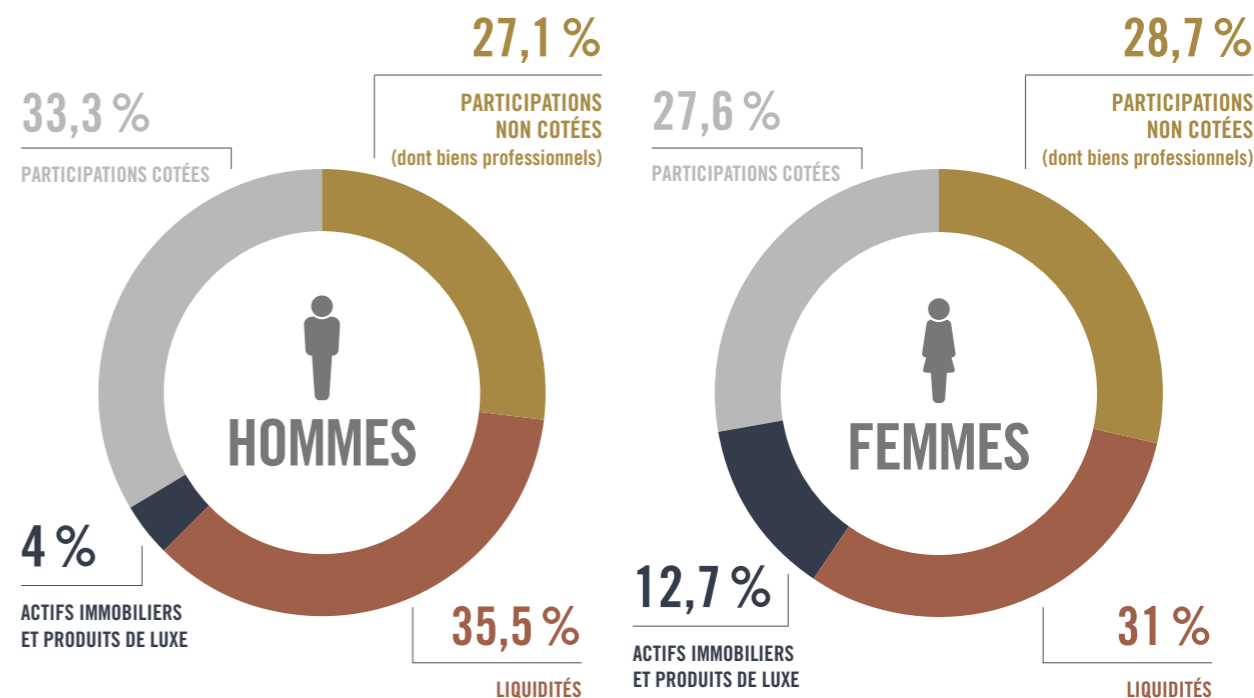
## UNE POPULATION SITUÉE À 95 % DANS L'HÉMISPHERE NORD

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE DES UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

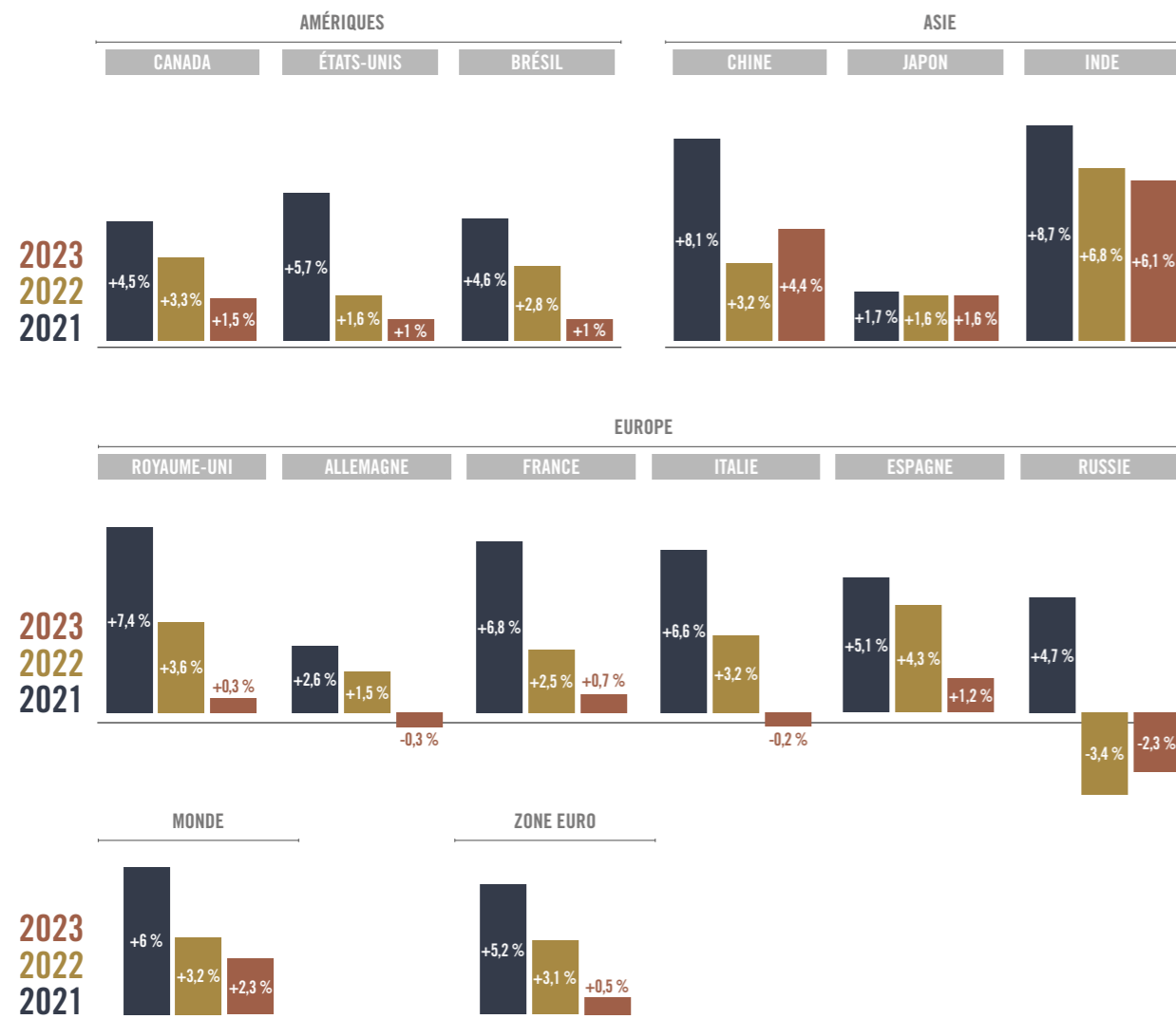


La différence de répartition de patrimoine entre les sexes réside principalement dans la part allouée à l'immobilier et aux produits de luxe qui, à 13 % pour les femmes, se montre trois fois supérieure à celle de leurs homologues masculins. Cela reflète, dans une certaine mesure, la valeur nette du patrimoine moyen des femmes UHNWI, inférieure à celle des hommes.

Un autre facteur est le rôle plus important de l'héritage chez les femmes UHNWI, car dans de nombreux cas, une partie de ce patrimoine est susceptible d'être répartie en actifs immobiliers et biens de luxe tels que les objets d'art.

## PRÉVISIONS DE LA CROISSANCE MONDIALE 2023 VS 2021

Source : prévisions de croissance du FMI – Octobre 2022 / comparaison annuelle en % du PIB



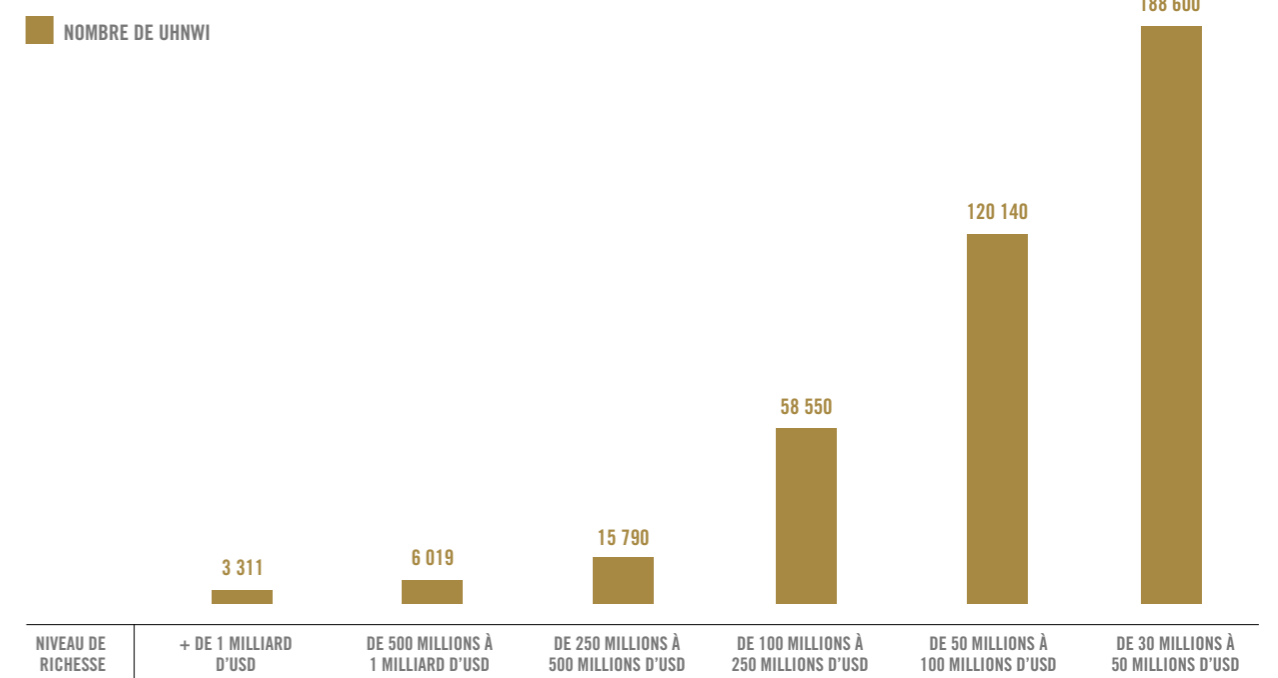
## NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS

Source : Capgemini Research Institute for Financial Services Analysis, 2022

NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS		2020/2021		NOMBRE DE MILLIONNAIRES EN USD PAR PAYS		2020/2021	
	ÉTATS-UNIS : 7 460 000	↑	13,5%		ROYAUME-UNI : 609 000	↑	6,3%
	JAPON : 3 652 000	↑	3,2%		SUISSE : 479 000	↑	4,3%
	ALLEMAGNE : 1 633 000	↑	6,4%		CANADA : 439 000	↑	8,9%
	CHINE : 1 535 000	↑	5%		PAYS-BAS : 328 000	↑	9,4%
	FRANCE : 775 000	↑	8,5%		ITALIE : 299 000	↑	7,1%

## LES DEGRÉS DE FORTUNE DES UHNWI EN 2022

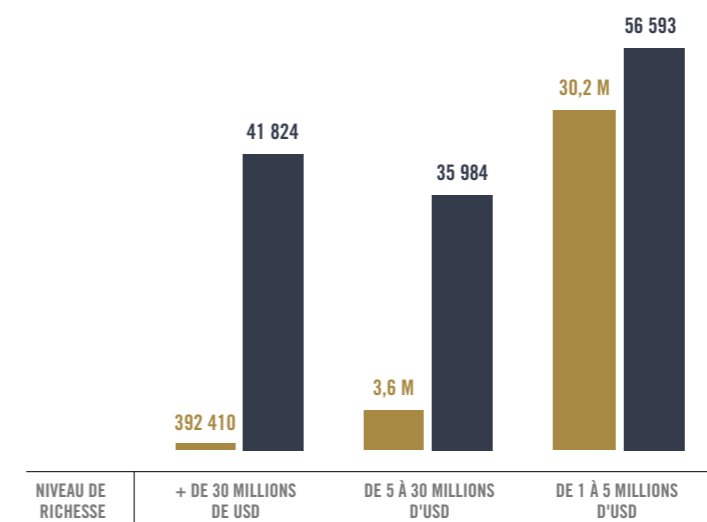
Source : Wealth-X, an Altrata company 2022



## LES DEGRÉS DE FORTUNE DES HNWI ET UHNWI EN 2022

Wealth-X, World Ultra Wealth Report 2022, Wealth-X, an Altrata company 2022

■ NOMBRE DE UHNWI ■ RICHESSE CUMULÉE EN MILLIARDS D'USD



La ventilation de la population HNWI par niveau de fortune met en évidence la nature inégale de la répartition de la richesse mondiale :

- Près de 90 % des HNWI ont un patrimoine compris entre 1 et 5 millions de dollars. En cumulé, leur fortune représente 42 % de la richesse HNWI mondiale.
- 10 % des millionnaires dans le monde sont classés dans la catégorie comprise entre 5 et 30 millions de dollars. Ce segment possède près de 22 % de la richesse HNWI mondiale.
- Le troisième niveau comprend la population encore plus restreinte des UHNWI, dont la fortune privée dépasse 30 millions de dollars. Représentant à peine plus d'1 % de la population totale UHNWI, ils détiennent environ 35 % de sa richesse.

# DES DISPARITÉS RÉGIONALES TOUJOURS PLUS IMPORTANTES

Si au niveau mondial le nombre et la fortune cumulée des UHNWI ont légèrement décliné depuis 2020, cela s'est fait via d'importantes disparités régionales.

En Amérique du Nord, région comptant le plus de UHNWI, leur nombre a diminué de près de -10 % au premier semestre 2022, pour atteindre 134 530. Le principal coup porté aux avoirs patrimoniaux en Amérique du Nord est venu d'un effondrement des marchés des capitaux, qui ont été effrayés par la politique de la Réserve Fédérale (la Fed, la banque centrale américaine), qui a marqué la fin brutale du marché haussier des actifs à risque en cours depuis dix ans. À la fin du mois de juin 2022, la valeur nette collective du patrimoine des UHNWI de la région s'élevait à 14,5 milliards de dollars, soit près de son plus bas niveau depuis trois ans.

Après une croissance à deux chiffres au cours de chacune des trois dernières années, la population UHNWI d'Asie a diminué de -3,9 % au premier semestre 2022. Cependant, leur richesse cumulée a connu une baisse plus importante, de -10,5 %, ce qui a pratiquement effacé les gains importants de 2021. L'activité économique et la confiance des entreprises ont été freinées par la politique de verrouillage de la Chine, qui a entravé la production et perturbé les chaînes d'approvisionnement dans toute la région.

L'Europe a enregistré une baisse de -6,9 % de sa population UHNWI au cours du premier semestre 2022, soit la deuxième baisse la plus importante après l'Amérique du Nord. L'activité dans la région a été soutenue par un fort rebond des services liés à la consommation tels que l'hôtellerie et les voyages. Toutefois, l'élan du marché a été durement touché par les conséquences du conflit en Ukraine. Les principaux marchés boursiers ont fortement chuté dans un contexte de faiblesse généralisée.

Au cours du premier semestre 2022, le Moyen-Orient a pour sa part enregistré une croissance de +7,4 % de sa population UHNWI. Cette évolution est principalement due aux développements du secteur de l'énergie, à la flambée des prix des matières premières et aux efforts accélérés de l'Europe pour trouver une alternative à la Russie comme fournisseur de gaz.

L'Amérique latine et les Caraïbes ont connu une inattendue augmentation de leur population UHNWI au cours du premier semestre 2022, à +5,1 %, pour atteindre 10 320. Bon nombre des plus grandes économies de la région sont en effet de grands exportateurs de matières premières.

Le Pacifique a vu baisser son nombre d'UHNWI malgré l'essor des marchés des matières premières, avec une chute

de -6,5 % (6 500 personnes). Bien que les fortunes aient été soutenues par la hausse des prix des matières premières et la reprise de l'activité dans le secteur des voyages et du tourisme, le resserrement de la politique monétaire, notamment en Australie, a pesé sur la confiance des marchés des capitaux et sur l'activité immobilière.

La plus petite région UHNWI du monde, l'Afrique, s'est légèrement mieux comportée que certaines de ses homologues plus grandes, la population UHNWI ayant diminué de seulement -3,2 %, (3 020 personnes). Certains pays ont bénéficié de l'augmentation des recettes tirées des matières premières, et les pressions liées aux sorties de capitaux ont été moins importantes que dans d'autres régions de marchés émergents.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA POPULATION UHNWI ET DE SON PATRIMOINE

Estimation - Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

NOMBRE DE UHNWI EN USD PAR RÉGIONS	PART DE LA POPULATION MONDIALE UHNWI	FORTUNE CUMULÉE EN MDS DE USD	PART DE LA FORTUNE MONDIALE UHNWI
<b>MONDE : 392 410</b>		<b>41 824</b>	
<b>AMÉRIQUE DU NORD : 134 530</b>	34,3 %	14 545	34,8 %
<b>ASIE : 116 080</b>	29,6 %	11 854	28,3 %
<b>EUROPE : 100 370</b>	25,6 %	10 561	25,3 %
<b>MOYEN-ORIENT : 21 590</b>	5,5 %	2 656	6,4 %
<b>AMÉRIQUE LATINE &amp; CARAÏBES : 10 320</b>	2,6 %	1 287	3,1 %
<b>PACIFIQUE : 6 500</b>	1,7 %	567	1,4 %
<b>AFRIQUE : 3 020</b>	0,8 %	355	0,8 %

# 2021/2022 : LES 6 DONNÉES CLÉS DU MONDE DES UHNWI

## 01

*Au cours du premier semestre 2022, le nombre d'UHNWI dans le monde a diminué de 6 %, pour atteindre 392 410.*

Il s'agit d'un net renversement de tendance par rapport à 2021 et de la première baisse du nombre d'UHNWI depuis 2018. Après les sommets historiques de ces dernières années, leur patrimoine net combiné a chuté de -11 %, à 41,8 mille milliards de dollars. L'année 2023 sera semée d'embûches pour certains.

## 03

*La Chine est le seul grand marché à avoir connu une augmentation de sa population UHNWI.*

Le deuxième pays à compter le plus d'UHNWI au monde a vu leur nombre augmenter de +2,3 % durant le 1<sup>er</sup> semestre 2022. Les États-Unis est l'un des trois pays (les autres étant le Japon et la France) du TOP 10 à enregistrer une baisse à deux chiffres. Parmi les principales villes UHNWI du monde, Hong Kong R.A.S. (1<sup>ère</sup>) a légèrement accru son avance sur New York (2<sup>e</sup>), bien que ces deux villes aient enregistré une baisse de leur population UHNWI.

## 05

*Parmi les actifs de luxe, les femmes UHNWI possèdent plus d'objets d'art et de bijoux que leurs homologues masculins.*

En supposant un nombre égal d'hommes et de femmes UHNWI (à des fins de comparaison), les femmes représenteraient 70 % des propriétaires de montres et de bijoux de haute joaillerie, tandis que les jets et les yachts sont bien plus souvent détenus par des hommes. La possession d'une résidence secondaire d'une valeur supérieure à 5 millions de dollars est en revanche aussi fréquente chez les hommes et les femmes UHNWI.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

## 02

*L'Amérique du Nord a connu la baisse la plus importante de toutes les régions au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Le contraste est saisissant avec la forte croissance observée entre 2019 et 2021.*

Le nombre d'UHNWI a diminué de -3,9 % en Asie ; soit une baisse moins importante qu'en Amérique du Nord et en Europe, ce qui permet à l'Asie de consolider sa position de deuxième région UHNWI.

## 04

*Les femmes ne représentent que 11 % des UHNWI, mais cette proportion augmente progressivement.*

Les femmes UHNWI sont en moyenne beaucoup plus susceptibles d'avoir hérité d'au moins une partie de leur fortune et elles s'intéressent ou participent davantage à la philanthropie. La répartition des actifs diffère également entre femmes et hommes : l'immobilier et les produits de luxe, qui représentent 13 % de tous les actifs chez les femmes UHNWI, sont trois fois plus importants que chez leurs homologues masculins.

## 06

*En moyenne, les femmes UHNWI américaines font des dons politiques plus importants que les hommes.*

Les donatrices féminines ont donné en moyenne 134 100 \$ au cours de la période 2018-2021 contre 125 000 \$ chez les hommes. Si le don moyen des femmes est légèrement inférieur, elles donnent plus fréquemment.

---

# TOUJOURS PLUS

*La part des entrepreneurs ne cesse d'augmenter d'année en année parmi les UHNWI. Ils sont aujourd'hui 76% de self-made men et 45% de self-made women à avoir personnellement créé leur fortune.*

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

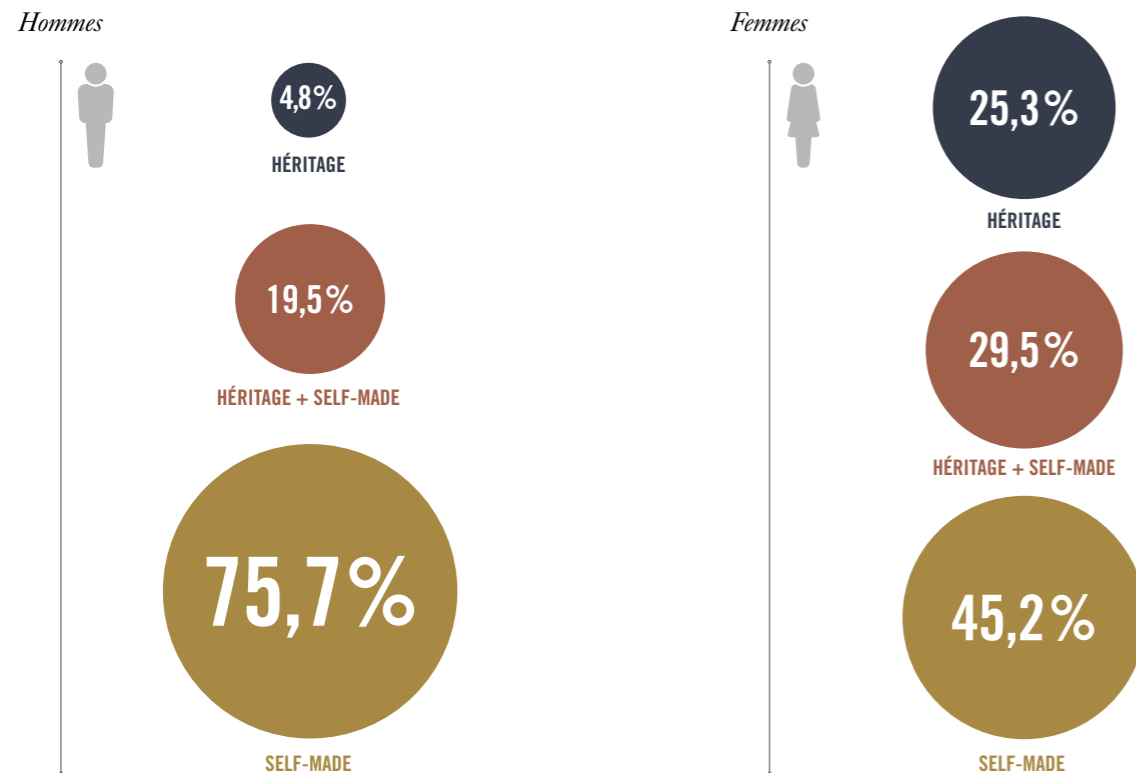
---

# D'ENTRE- PRENEURS

*19,5 % d'entre eux ont d'abord hérité avant de renforcer leur fortune par le biais d'entreprises prospères. Ils ne sont que 4,8 % à avoir hérité de l'intégralité leur fortune. Un chiffre en constante diminution.*

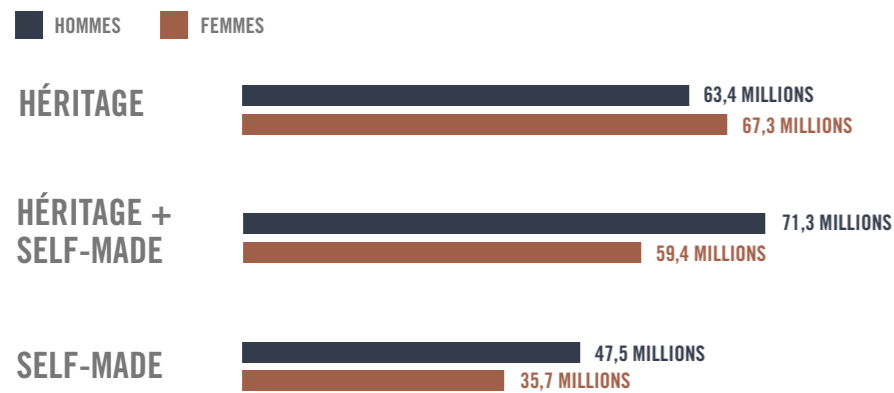
## L'ORIGINE DE LA RICHESSE DES UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022



## DES FORTUNES\* DIFFÉRENTES ENTRE HOMMES ET FEMMES

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022



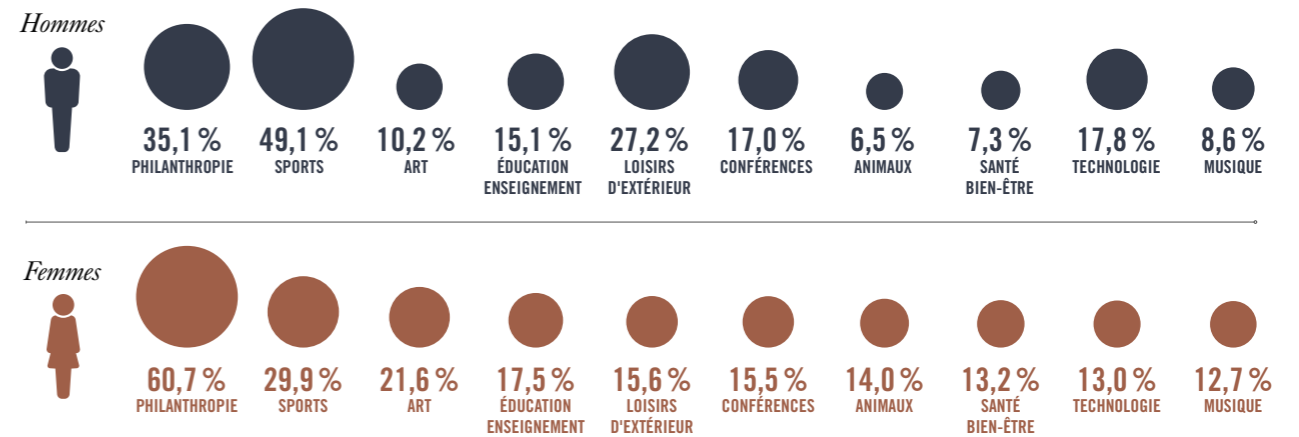
(\*) Patrimoine personnel moyen en millions de dollars

Alors que les trois quarts des hommes UHNWI ont créé eux-mêmes leur fortune, la part est beaucoup plus faible chez les femmes. La richesse moyenne chez les hommes (48 millions de dollars) est également bien supérieure à celle des femmes (36 millions de dollars). Une femme UHNWI sur quatre est une héritière ; cela inclut certaines des femmes les plus riches du monde, comme Alice Walton (fille du Fondateur de Walmart) et Jacqueline Mars (héritière du Groupe

agro-alimentaire Mars), par exemple. En revanche, seul un homme UHNWI sur 20 a obtenu sa fortune uniquement par héritage. Parmi les héritiers, la richesse médiane des femmes (67 millions de dollars) est légèrement supérieure à celle des hommes (63 millions de dollars). Environ 30 % des femmes UHNWI ont atteint ce statut grâce à une combinaison d'héritage et d'entrepreneuriat.

## DES PASSIONS DIFFÉRENTES ENTRE HOMMES ET FEMMES\*

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022 (\*) Plusieurs réponses possibles

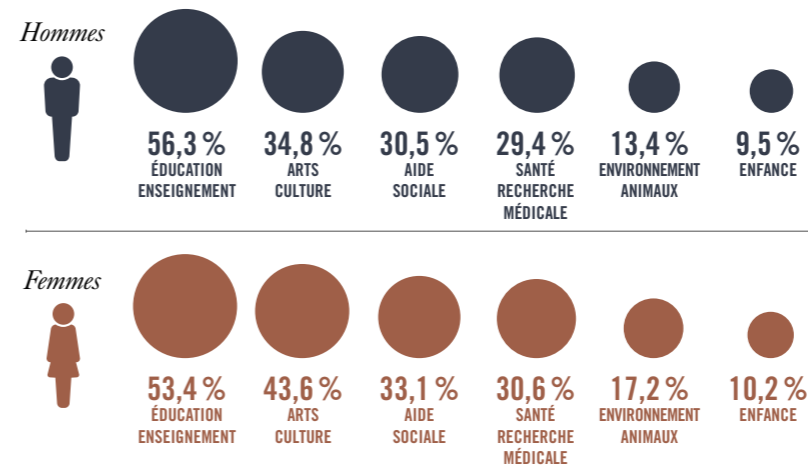


La philanthropie est, de loin, l'intérêt le plus courant chez les femmes UHNWI, bien avant le sport, l'art, l'éducation et le plein air. Ce résultat est lié à l'intérêt marqué des femmes pour le secteur des organisations sociales à but non lucratif et notamment les questions sociétales.

La philanthropie est en revanche le deuxième centre d'intérêt le plus répandu chez les hommes UHNWI, derrière le sport et devant le plein air. Si les centres d'intérêt les plus courants sont assez similaires pour les deux sexes, on note quelques variations dans le classement des dix premiers : l'intérêt pour l'art, les animaux, la santé et le bien-être est plus évident chez les femmes, alors que la technologie et l'aviation figurent davantage parmi les centres d'intérêt des hommes.

## PHILANTHROPIE, DES CAUSES PARTAGÉES\*

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022 (\*) Plusieurs réponses possibles



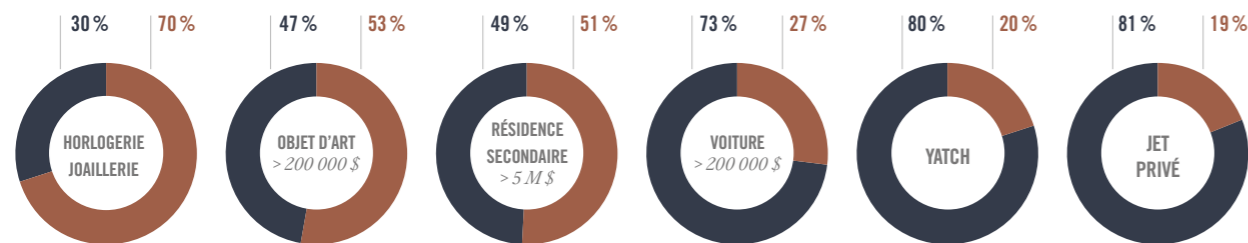
Qu'ils soient influencés par des développements mondiaux, des motivations personnelles ou des problèmes locaux, les donateurs philanthropiques UHNWI ont un large éventail d'options en matière de causes caritatives. Toutefois, un certain nombre de domaines attirent systématiquement les plus généreuses donations, de manière assez similaire entre hommes et femmes. Pour les deux groupes, l'éducation est en effet le

domaine prioritaire, suivi par les arts et la culture, les services sociaux, les soins de santé et la recherche médicale. Compte tenu du développement récent de leurs préoccupations et engagements liés au climat, à l'environnement et à la protection des animaux, cette catégorie devrait grimper en proportion dans les années à venir.

## OBJETS ET AVOIRS DE LUXE, LE GRAND ÉCART ENTRE HOMMES ET FEMMES\*

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

■ HOMMES ■ FEMMES



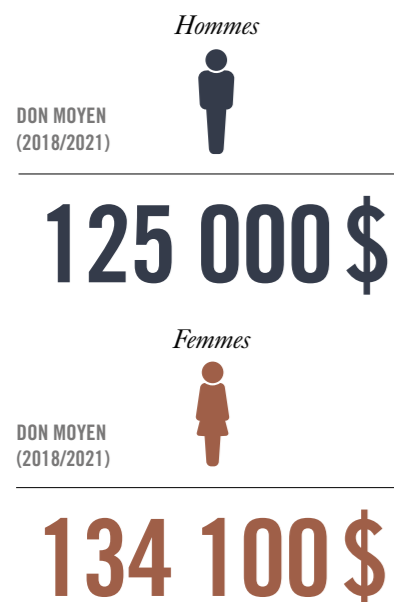
(\*) Répartition de la possession entre femmes et hommes, sur la base théorique d'un nombre égal de femmes et d'hommes UHNWI.

Est-ce vraiment une surprise ? En se focalisant plus précisément sur les biens, objets et actifs de luxe, les hommes et les femmes UHNWI montrent des préférences bien distinctes. Les jets et les yachts, par exemple, sont beaucoup plus souvent détenus par les hommes. Non seulement il s'agit des biens de luxe les plus chers, mais les jets, en particulier, ont souvent une double fonction, servant à la fois aux affaires et aux loisirs. Les femmes représentent 70 % des propriétaires de montres et de bijoux de luxe, et elles sont légèrement

majoritaires quant à la propriété d'œuvres d'art valant au moins 200 000 \$. La possession d'une résidence secondaire d'une valeur supérieure à 5 millions de dollars est en revanche aussi fréquente chez ces hommes que chez ces femmes. Cependant, quel que soit le propriétaire de tel ou tel objet ou bien, les partenaires et les autres membres de la famille sont invariablement impliqués dans la prise de décision concernant leur achat, ce qui devrait influencer les stratégies de marketing des grandes marques de luxe.

## AUX ÉTATS-UNIS, L'ENJEU MAJEUR DES DONS POLITIQUES

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022



La politique est l'un des principaux centres d'intérêt des UHNWI : ils sont plus de 10 % de l'ensemble à s'y impliquer en se présentant à des élections ou en s'engageant dans la campagne d'un candidat ou d'un parti. En fonction de leur pays et de ses structures politiques et réglementaires, les UHNWI peuvent être appelés à faire des dons de façon plus ou moins large. Aux États-Unis, les dépenses liées aux élections présidentielles et législatives se chiffrent en millions, voire en milliards de dollars. Ces dépenses sont généralement financées par des donateurs privés, notamment des particuliers, des entreprises et des organisations (via des comités d'action politique et autres).

En quoi les hommes et les femmes UHNWI diffèrent-ils en matière sur ce

sujet ? En se concentrant uniquement sur les dons individuels effectués à titre personnel, les femmes américaines font des dons politiques légèrement plus importants que les hommes, à hauteur de 134 100 \$ au cours de la période 2018/2021, contre 125 000 \$.

En excluant les dons exceptionnels, les femmes donnent plus fréquemment que leurs homologues masculins, ce qui explique que leur contribution totale soit supérieure. Il convient toutefois de préciser que certains hommes font des dons extrêmement importants au nom des entreprises qu'ils dirigent (ce qui est autorisé aux États-Unis), mais les dons des entreprises ne sont pas inclus dans cette analyse.

## LES 10 PAYS/RÉGIONS QUI COMPTENT LE PLUS DE UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE
ÉTATS-UNIS	121 465	↓ -10,3%
CHINE (HORS HONG KONG)	51 145	↑ +2,3%
ALLEMAGNE	19 870	↓ -7,2%
JAPON	16 585	↓ -13,3%
HONG KONG R.A.S.	15 235	↓ -6,8%
ROYAUME-UNI	14 885	↓ -3,0%
CANADA	13 060	↓ -3,3%
FRANCE	12 150	↓ -10,0%
SUISSE	9 090	↓ -6,2%
ITALIE	8 500	↓ -1,2%

## LES 10 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022 – Les villes sont considérées avec leur agglomération

VILLES	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE
HONG KONG R.A.S.	15 235	↓ -6,8%
NEW YORK	14 235	↓ -9,7%
LOS ANGELES	7 715	↓ -9,5%
TOKYO	6 420	↓ -14,0%
LONDRES	6 102	↑ +2,6%
SAN FRANCISCO	5 099	↓ -9,3%
PARIS	4 965	↓ -6,4%
CHICAGO	4 952	↓ -9,6%
WASHINGTON DC	4 099	↓ -10,0%
DALLAS	3 758	↓ -10,5%

Les 10 premiers pays/régions en nombre de UHNWI abritent près des trois quarts de la population mondiale de la catégorie, ce qui facilite le travail des entreprises, notamment du secteur du luxe, qui ciblent cette population.

Les 10 premières villes abritent environ un cinquième (18,5 %) de la population UHNWI du monde. La répartition des UHNWI a évolué au cours de la dernière décennie entre

métropoles, villes de taille moyenne et campagne, montagne ou bord de mer. Mais leur attrait pour les opportunités commerciales, culturelles, immobilières et éducatives proposées par les grandes villes mondiales reste marqué. Toutefois, depuis le début 2022, un grand nombre de villes de premier plan ont enregistré une baisse sensible du nombre de UHNWI. C'est notamment le cas de Tokyo, la capitale japonaise étant pénalisée par la chute du yen face au dollar.



# LE MONDE COMPTE PLUS DE 3 300 MILLIARDAIRES

*La répartition inégale de la fortune mondiale est évidente à tous les niveaux de la société et à travers tous les niveaux de richesse, mais elle est particulièrement frappante lorsqu'on examine le groupe des milliardaires. En 2021, ils ne représentaient que 0,9 % des UNHWI mais détenaient 27,4 % de la richesse totale de cette catégorie.*

Au cours de la dernière décennie, la proportion de milliardaires parmi les UNHWI est restée globalement inchangée, à environ 1 %. Pourtant, en valeur absolue, leur nombre a augmenté de plus de 50 % depuis 2012. Et leur fortune cumulée a quasiment doublé (+ 90 % !). Le changement dans la répartition est spectaculaire si l'on considère uniquement le groupe supérieur des « super-milliardaires », dont la fortune nette est supérieure à 50 milliards de dollars. En 2021, ils étaient 20 et détenaient 17 % de l'ensemble de la fortune des milliardaires, soit une très forte augmentation par rapport aux 11 % de 2019 et aux 4 % de 2016. Les facteurs qui ont contribué

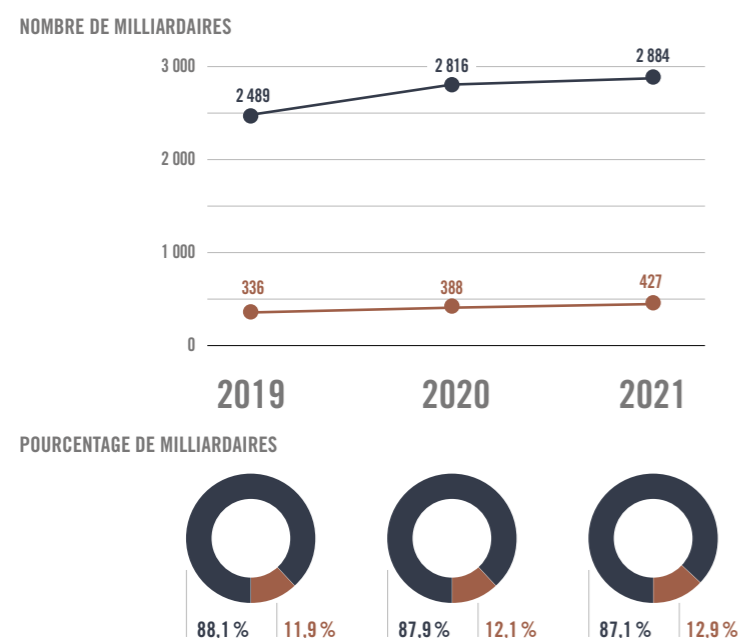
à cette concentration accrue de la fortune des milliardaires sont la numérisation rapide de l'économie mondiale (y compris dans la quasi-totalité des marchés émergents), l'abondance des liquidités que les banques centrales ont déversées sur les marchés financiers mondiaux, l'expansion des portefeuilles immobiliers, la hausse des prix de l'immobilier, la hausse des prix de l'énergie et des matières premières.

Depuis 2020, l'impact perturbateur de la pandémie sur l'économie mondiale a renforcé nombre de ces tendances, accentuant encore la fortune nette des super-milliardaires.

## LE NOMBRE DE FEMMES PROGRESSE, MAIS LENTEMENT

Source : Wealth-X - 2020/2022

■ HOMMES ■ FEMMES



La population mondiale des milliardaires est fortement dominée par les hommes, les femmes ne représentant qu'un modeste 12,9 %. On observe que la représentation des femmes milliardaires suit une tendance très progressive à la hausse. Cela reflète l'évolution des attitudes culturelles, la croissance de l'entrepreneuriat féminin, l'expansion et la diversification des marchés mondiaux de la richesse, ainsi que la fréquence croissante des transferts de richesse importants entre générations. Il faudra toutefois encore une génération à minima pour qu'un changement significatif soit perceptible au sein de la population mondiale des milliardaires.

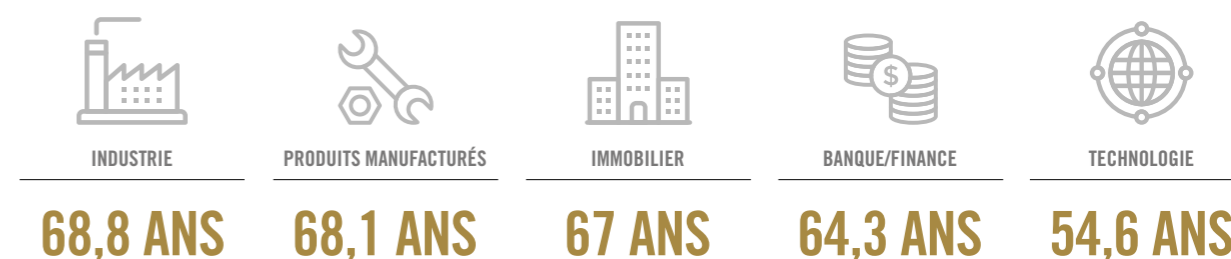
## QUEL EST L'ÂGE DES MILLIARDAIRES ?

À moins d'avoir hérité d'une fortune importante, il faut généralement beaucoup de temps pour créer et/ou accumuler une fortune permettant d'atteindre le statut de milliardaire. Il faut souvent la majeure partie d'une carrière professionnelle pour développer un portefeuille d'entreprises et de patrimoine de très grande valeur, même avec un coup de pouce venant d'un capital de départ ou d'un héritage. Cela se reflète dans le profil d'âge de la population mondiale des milliardaires : 40 % ont plus de 70 ans, 11 % seulement ont moins de 50 ans et l'âge moyen est de 66 ans.

Bien sûr, il y a des exceptions et, au cours des dernières décennies, l'essor de la Chine et de l'Asie, l'adoption rapide du numérique et l'afflux de liquidités des banques centrales mondiales ont accéléré le processus de création de richesse pour un nombre croissant d'individus.

## ÂGE MOYEN DES MILLIARDAIRES SELON LEUR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Source : Wealth-X 2022

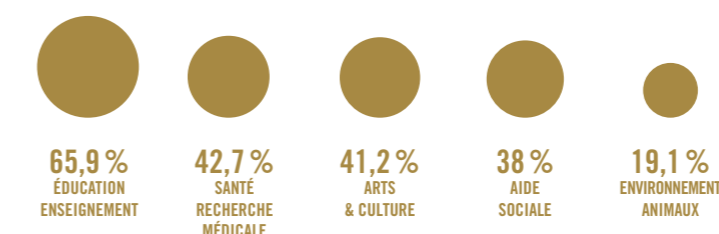


Sans surprise, le secteur le plus remarquable est celui de la technologie, où l'âge moyen de la classe des milliardaires est inférieur de 11 ans à celui de la population mondiale. Cette situation reflète en partie certaines caractéristiques du secteur numérique, telles que les faibles barrières à l'entrée et la capacité d'expansion transfrontalière rapide, qui offrent

la possibilité d'augmenter l'échelle des gains de richesse plus rapidement que dans la plupart des industries traditionnelles. C'est également une indication du rôle important de l'Asie et d'autres marchés émergents dans la révolution technologique, des régions qui ont généralement un profil d'âge légèrement plus jeune parmi leurs populations UNHWI.

## LES CAUSES PHILANTHROPIQUES PRÉFÉRÉES DES MILLIARDAIRES\*
















Source : Wealth-X, an Altrata company 2022 (\*) Plusieurs réponses possibles



Quel que soit leur secteur d'activité principal, l'éducation est la cause philanthropique la plus soutenue par les milliardaires, suivie par une combinaison des trois mêmes causes caritatives : soins de santé/recherche médicale, arts et culture, et aide sociale.

## LES 15 PAYS/RÉGIONS QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES EN DOLLARS

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE MILLIARDAIRES	VARIATION DE LEUR NOMBRE	VARIATION DE LEUR FORTUNE CUMULÉE
 ÉTATS-UNIS	975	↑ +5,2%	↑ +20,0%
 CHINE	400	↓ -2,4%	↑ +11,3%
 ALLEMAGNE	176	↑ +1,1%	↑ +16,8%
 INDE	124	↑ +19,2%	↑ +21,4%
 ROYAUME-UNI	120	↑ +0,8%	↑ +18,5%
 HONG KONG R.A.S.	114	↑ +2,7%	↑ +1,9%
 SUISSE	111	↑ +3,7%	↑ +14,8%
 RUSSIE	107	↓ -10,8%	↑ +19,8%
 ARABIE SAOUDITE	71	↑ +10,9%	↑ +6,3%
 FRANCE	68	↑ +6,3%	↑ +23,6%
 ITALIE	68	↑ +13,3%	↑ +22,4%
 CANADA	60	↑ +13,2%	↑ +30,7%
 BRÉSIL	52	↓ -1,9%	↑ +5,7%
 SINGAPOUR	50	0%	↑ +15,7%
 ÉMIRATS ARABES UNIS	45	↓ -10,0%	↑ +20,0%

Ces 15 pays/régions abritent un peu plus des trois quarts de la population mondiale des milliardaires et 81 % de leur richesse totale. Ils ont tous enregistré une augmentation de leur richesse en 2021. Une robuste croissance à deux chiffres est devenue la norme, compte tenu de la reprise de l'activité économique mondiale, des tendances généralement positives sur les marchés des capitaux et de la hausse de la demande de matières premières. L'Arabie saoudite et le Canada ont enregistré l'expansion la plus rapide de la richesse des milliardaires. Le Brésil et Hong Kong R.A.S. sont des exceptions notables, car la croissance de la fortune nette des milliardaires y a été considérablement plus faible. Les facteurs qui ont contribué à cette situation sont la forte baisse des actions brésiliennes, un climat politique et commercial moins favorable à Hong Kong R.A.S., ainsi que les développements liés aux virus dans ces deux régions.

## LES 15 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES EN DOLLARS

Source : Wealth-X, an Altrata company 2022

VILLES	NOMBRE DE MILLIARDAIRES	VARIATION ANNUELLE (EN VALEUR ABSOLUE)
NEW YORK	138	↑ +13
HONG KONG R.A.S.	114	↑ +3
SAN FRANCISCO	85	↑ +4
LONDRES	77	↑ +6
MOSCOU	75	↑ +1
PÉKIN	63	↑ +3
LOS ANGELES	59	↑ +8
SINGAPOUR	50	0
SHENZHEN	44	↑ +3
BOMBAY	40	↑ +1
DUBAÏ	38	↑ +1
HANGZHOU	35	↑ +1
SAO PAULO	34	0
ISTANBUL	33	0
PARIS	33	↑ +1



Les 15 premières villes abritaient 28 % de la population mondiale de milliardaires en 2021. Elles ont enregistré une augmentation nette de 47 milliardaires, inférieure à celle de l'année précédente et portant leur total à 913. Le classement des villes est resté largement inchangé, Londres a échangé sa place avec Moscou au quatrième rang et Paris rejoignant Istanbul en queue de peloton.

L'un des enseignements marquants de ce classement est de constater que New York compte plus de milliardaires que presque tous les pays du monde, à l'exception de la Chine et de l'Allemagne. La capitale des milliardaires a renforcé son statut et enregistré la plus forte augmentation nette en nombre. En deuxième position, Hong Kong R.A.S. a perdu du terrain dans un contexte de contraintes intérieures mais a conservé sa confortable avance sur San Francisco, qui occupe la troisième place.

Les États-Unis et la Chine comptent chacun trois villes dans le top 15. Ce sont les seuls pays à compter plus d'une ville dans le classement. Les États-Unis sont en tête, puisqu'ils abritent trois des sept premières villes milliardaires. Pékin est la ville chinoise la mieux classée, à la sixième place. Toutefois, si l'on compare cette liste à celle des principales villes UHNWI, qui est fortement dominée par les États-Unis, on constate une répartition plus large des pays (et des régions) au niveau des milliardaires. En particulier, on observe une plus forte concentration de villes asiatiques, qui représentent sept des quinze premières villes.

# TENDANCES & *opportunités*

*L'année 2022 fut pour le moins atypique sur le plan international, alternant une reprise de la vie économique après les 18 mois de quasi-blocage pour cause de pandémie et une stupeur générale avec le déclenchement de la guerre en Ukraine fin février. Le contraste est saisissant entre le plein-emploi régnant en Amérique du Nord - pour combien de temps ? -, une mauvaise gestion de la pandémie générant des blocages industriels et un vent de contestation sociale jamais vu depuis l'instauration du régime communiste en Chine et l'Europe pénalisée par la rupture de sa chaîne d'approvisionnement en*

*matières premières et contrainte lutter contre sa dépendance énergétique envers la Russie.*

*Avec en toile de fond une digitalisation omniprésente dans tous les secteurs de l'économie, créant une nouvelle génération de multimillionnaires et de milliardaires jeunes, volontiers nomades et généralement soucieux des enjeux environnementaux.*

*Dans ce contexte troublé, l'immobilier de prestige a joué son meilleur atout : son statut de valeur refuge.*

# USA ET CANADA

## UN MARCHÉ IMMOBILIER ENTRE EUPHORIE ET INQUIÉTUDE

L'Amérique du Nord est – et reste – la première région du monde sur le plan de la population UHNWI. Ce qui n'empêche leur nombre d'avoir diminué de près de -10 % durant le premier semestre 2022, à 134 530, ce qui équivaut à une part mondiale de 34 %. Il s'agit de la baisse la plus importante de toutes les régions et un contraste frappant avec la croissance dynamique observée en 2019-21. Le principal coup porté aux avoirs patrimoniaux en Amérique du Nord est venu d'un effondrement des marchés des capitaux. Dans un contexte de hausse constante des taux d'intérêt (avec de nouvelles hausses en perspective), le S&P 500 était, fin juin 2022, en baisse de -21 % par rapport au début de l'année, l'indice composite NASDAQ, à forte composante technologique, se montrant lui en baisse de -30 % sur la même période. À la fin du mois de juin 2022, la valeur nette collective de la fortune des UHNWI d'Amérique du Nord s'élevait à 14 500 milliards de dollars, soit son plus bas niveau depuis trois ans.

### QU'EN EST-IL POUR L'IMMOBILIER ?

Aux États-Unis, cette contraction financière se ressent directement sur le marché car, selon la National Association of Realtors, les ventes de logements anciens ont reculé en volume de -28,4 % entre octobre 2021 et septembre 2022. Un nombre sans cesse croissant d'acheteurs potentiels ont en effet été évincés de l'éligibilité à un prêt bancaire face à la hausse continue des taux d'intérêt. Cet impact est d'autant plus marqué dans les États les plus prisés, ceux qui ont connu de très importantes hausses des prix ces dernières années, comme la Floride ou le Texas (le segment du luxe est évidemment moins touché par ces contraintes, même s'il n'échappe pas à la tendance globale). Le marché immobilier



repose donc sur une situation paradoxale car en parallèle, la hausse des prix se poursuit : le prix médian dans l'ancien (tous types de logements confondus) était de 379 100 \$ en septembre 2022, soit un gain de +6,6 % par rapport à octobre 2021 (355 700 \$). Il s'agit de 128 mois consécutifs de hausse, soit la plus longue série jamais enregistrée aux États-Unis ! Mais les observateurs se montrent prudents pour 2023, certains marchés locaux n'étant pas à l'abri d'une brusque récession.

### TRAVAIL À DOMICILE OU RETOUR AU BUREAU ?

Voilà probablement l'une des principales questions à trancher en 2023 pour le marché immobilier (résidentiel et commercial) américain. Plus de deux ans après le début de la pandémie, diverses études montraient à l'automne 2022 qu'environ la moitié des employés de bureau travaillaient encore majoritairement depuis leur domicile, certains ne se rendant plus jamais physiquement sur leur lieu de travail. Les États-Unis étant en situation de plein emploi, les salariés se montrent

en position de force vis-à-vis de leurs employeurs, qui rechignent à exiger d'eux qu'ils reprennent leurs anciennes habitudes, sous peine de les voir quitter leur poste. Mais cela pourrait changer si le chômage augmente avec la possible récession à venir. S'il est encore trop tôt pour savoir de quel côté la balance va pencher, la généralisation du concept d'espace flexible pourrait être la réponse à moyen et long terme pour les entreprises, tandis que les particuliers – quel que soit leur niveau de revenu ou leur fortune – ajoutent désormais lors de leurs recherches un espace professionnel (coin bureau, pièce dédiée ou dépendance), à leur future résidence.

### L'IMPACT CROISSANT DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR L'IMMOBILIER

Face à l'augmentation des risques, l'immobilier doit impérativement aborder de manière proactive les impacts du changement climatique sur les actifs résidentiels et tertiaires. Outre l'inconfort et les dangers sanitaires liés à la vie dans des climats de plus en plus chauds et secs, les coûts énergétiques augmentent

avec les températures, tout comme les risques de coupures de courant car les réseaux électriques sont davantage sollicités. Les conditions de sécheresse prolongées peuvent pour leur part limiter les lancements de programmes neufs car les autorités locales ont tendance à vouloir stopper les nouvelles implantations dans les zones où l'eau est rare. Une réalité qui s'impose sur tous les marchés mondiaux mais qui prend un relief particulier aux États-Unis dont certains États de l'Ouest et du Sud, comme l'Arizona, doivent conjuguer développement économique et environnement aride ou désertique. Le dernier rapport de l'Administration nationale des océans et de l'atmosphère (NOAA) a révélé que juillet 2022 « a marqué le 451<sup>e</sup> mois consécutif avec des températures supérieures à la moyenne du XX<sup>e</sup> siècle ». Le nombre de tempêtes violentes coûtant plusieurs milliards de dollars de réparations est passé de moins d'une par an dans les années 1980 à 12 au cours de la présente décennie, soit une multiplication par 15 en moins de 40 ans, avec une tendance à la hausse. Le défi est clairement écrit : l'immobilier sous toutes ses formes doit faire la preuve de sa résilience face aux changements climatiques. Le segment résidentiel haut de gamme joue un rôle particulier en la matière car, étant moins contraint sur le plan financier que les projets grand public, c'est à lui d'innover partout où cela est possible pour inventer l'immobilier de demain.

### LE CANADA RASSURE LES INVESTISSEURS

Le Canada vit lui aussi en situation de plein emploi, son chômage se maintient à des taux historiquement bas aux alentours de 5 %, en baisse constante en 2022. Le mois d'octobre 2022 a même surpris les prévisionnistes par sa forte croissance, avec 108 000 nouveaux travailleurs. Les premiers secteurs concernés sont la finance, les assurances, les services immobiliers, l'information, la culture et loisirs. Statistique Canada a noté que le taux d'emploi chez les femmes âgées de 25 à 54 ans avait atteint 81,6 % en novembre 2022, soit un record absolu dans des données remontant à 1976. Toronto (Ontario) est la ville la plus

peuplée du Canada, avec près de 3 millions d'habitants. Son marché immobilier est donc scruté par les observateurs, qui constatent que le prix des logements y a plus que triplé au cours des 25 dernières années. La pénurie de logements urbains dans un contexte de forte croissance démographique et la baisse des taux d'intérêt sont généralement considérées comme les deux principales responsables de cette flambée des prix de l'immobilier à long terme. La croissance des prix de l'immobilier à Toronto s'est encore accélérée en 2021 pour atteindre son taux le plus élevé en cinq ans, avec une hausse de +17 % du prix des logements, tous segments confondus. Le risque de bulle n'est donc pas à écarter, une relative correction des prix semble d'ailleurs s'être amorcée en 2022.

Montréal mise pour sa part sur un taux de chômage encore plus faible que la moyenne nationale, à 4,2 % en novembre 2022. Son marché du logement locatif est marqué par un très faible taux d'inoccupation, ce qui stimule la croissance de la construction. Ottawa, la



capitale fédérale, continue de prospérer parmi les principaux marchés du Canada. Sur le plan du logement, la migration en provenance de régions plus chères comme le Grand Toronto continue d'alimenter la demande. Pour la ville de Québec, l'une des principales sources d'activité sur le marché résidentiel est la construction de logements locatifs qui, en 2021, a permis aux mises en chantier d'atteindre leur plus haut niveau en 30 ans.

## LES 10 PAYS/RÉGIONS DONT LES HABITANTS SONT LES PLUS RICHES

Source : Allianz Global Wealth Report 2022

PAYS/RÉGIONS	ACTIFS FINANCIERS PAR HABITANT
SUISSE	345 980 €
ÉTATS-UNIS	307 700 €
DANEMARK	246 300 €
SUÈDE	195 130 €
PAYS-BAS	177 410 €
CANADA	175 350 €
SINGAPOUR	173 610 €
AUSTRALIE	166 630 €
TAIWAN	164 610 €
NOUVELLE-ZÉLANDE	164 170 €

*Le classement des actifs financiers bruts en euros par habitant va de 650 € au Pakistan à 345 980 € en Suisse. À noter : sur les 20 pays/régions en tête de liste, 13 sont en Europe ; la Norvège, l'Irlande, la France, l'Allemagne, l'Autriche et l'Italie forment un peloton groupé de la 15<sup>e</sup> à la 20<sup>e</sup> place.*

Sources : PWC Emerging Trends in Real Estate 2023 / Wealth-X World Ultra Wealth Report 2022 / Crédit Suisse Global Wealth Report 2022 / National Association of Realtors / Statistique Canada

# EUROPE

## LES INVESTISSEURS RETIENNENT LEUR SOUFFLE

Le 15 décembre 2022, la Banque centrale européenne (BCE) a révisé à la hausse ses prévisions d'inflation pour 2023 et 2024 en zone euro. Désormais, l'institution monétaire prévoit que l'inflation moyenne s'élève à +6,3 % en 2023 (contre +5,5 % prévus précédemment), avant de décliner à 3,4 % en 2024 (contre +2,3 % prévus jusque-là) et +2,3 % en 2025, proche des +2 % visés à terme. La zone euro devrait par ailleurs échapper de peu à la récession l'an prochain, toujours selon la BCE. La croissance du PIB (produit intérieur brut) devrait atteindre +0,5 % en 2023, contre +0,9 % prévu en septembre, puis +1,9 % en 2024 et +1,8 % en 2025. (source : *Le Figaro*)

### QU'EN EST-IL SUR LE PLAN IMMOBILIER ?

Selon le rapport Emerging Trends in Real Estate 2023 de PWC, «le déclenchement de la guerre en Ukraine a jeté une longue ombre sur l'Europe et l'immobilier. Comme tous les autres secteurs, elle devra faire face aux retombées économiques et politiques dans un avenir prévisible». Si l'invasion de l'Ukraine par la Russie a eu peu d'impacts directs sur les portefeuilles immobiliers, les conséquences de la guerre se traduisent par une augmentation des coûts de l'énergie, une inflation historiquement élevée et, plus récemment, une accentuation de la hausse des taux d'intérêt. L'atmosphère contraste fortement avec celle relevée par PWC en 2021, où l'on constatait une solidarité inspirée par la pandémie entre les pays européens ainsi qu'un pic de confiance dans le monde des affaires. L'Europe semble désormais beaucoup plus déstabilisée par les pressions de l'approvisionnement énergétique, ce qui amène une dose d'incertitude pour les investisseurs.

Tout dépendra en fait de la gravité et de la durée de la récession attendue, même si pour l'instant le classement des villes les plus dynamiques sur le plan immobilier conserve un aspect familier, avec des icônes comme Paris et Londres en têtes d'affiche. Les investisseurs, et les marchés en général, n'aiment pas l'incertitude. Malgré cela, ils se rassemblent sur un point : les stratégies en matière d'environnement et de durabilité restent des priorités essentielles pour la plupart des leaders du secteur. En effet, 64 % des personnes interrogées par PWC considèrent les exigences et les réglementations en matière de durabilité comme une préoccupation majeure pour les 3 à 5 prochaines années. Même si, à très court terme, leurs préoccupations portent plus sur les tendances inflationnistes du marché : pour l'année 2023, les deux principaux enjeux immobiliers sont les coûts de construction (92 % des répondants) et la disponibilité des ressources (84 %). Les problèmes de chaîne d'approvisionnement, qui ont

commencé pendant la pandémie, ont été exacerbés par la guerre en Ukraine, le carburant, le cuivre et l'aluminium étant particulièrement touchés.

### UNE NOUVELLE CONCEPTION DE LA VILLE

En 2022, selon les Nations unies, 56 % de la population mondiale vit dans des zones urbaines, et jusqu'à 75 % dans l'Union européenne. La gentrification généralisée des centres-villes historiques a fait fuir les classes sociales les moins bien payées, résultat le manque de logements abordables est désormais un problème répandu dans toute l'Europe. Il s'agit donc aujourd'hui de réinventer le modèle urbain de demain, afin de prendre en compte le enjeux environnementaux et sociaux de manière globale. Une mue que sont en train de réaliser des villes comme Madrid, Amsterdam ou Milan, ce qui leur vaut de figurer en bonne place dans le BARNES City Index 2023. Les capitales européennes se convertissent – à un rythme divers



– au concept de « 15-minute city » (« ville en 15 minutes ») qui, comme son nom l'indique, implique que leurs habitants puissent accéder à tous leurs besoins et activités en 15 minutes de marche ou de vélo. L'objectif est de doter chaque grande ville de quartiers connectés à usage mixte, améliorant la qualité de vie de leurs occupants tout en réduisant considérablement l'utilisation de la voiture, donc les émissions de carbone. En soi, ces objectifs ne sont pas nouveaux mais ils ont gagné en popularité pendant la pandémie. Alors que certaines municipalités ont regardé sans réagir leurs habitants quitter les centres-villes, d'autres, comme Paris, se sont engagées à marche accélérée dans ce processus de 15-minute city, souligne Wealth-X. Une attitude volontariste qui séduit les investisseurs et la propulse en tête du TOP 5 mondial du BARNES City Index.

L'Europe est la troisième région UHNWI au monde, elle a enregistré une baisse de -6,9 % de leur nombre au cours du premier semestre 2022, à 100 370. Il s'agit de la deuxième plus forte baisse après l'Amérique du Nord, la part de l'Europe dans la population mondiale ultra riche ayant plongé à 25,6 %, soit quatre points de pourcentage de moins que celle de l'Asie (contre une part quasi équivalente en 2019). L'activité économique du continent a été soutenue par un fort rebond des services liés à la consommation tels que l'hôtellerie et les voyages, dès que les restrictions liées à la pandémie ont été levées. Les indices boursiers nationaux sont moins exposés aux valeurs technologiques (gravement touchées) que ceux des États-Unis, par exemple, mais les principales places ont néanmoins fortement chuté. Il convient donc, comme en Amérique du Nord, de se montrer prudent pour 2023 et 2024, notamment en privilégiant les valeurs sûres.

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

Source : PWC Emerging Trends in Real Estate 2023

VILLES	ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ANNUELLE EN MILLIARDS D'EUROS*	VARIATION ANNUELLE**
LONDRES	32	+23 %
BERLIN	30	+86 %
PARIS	22	+8 %
STOCKHOLM	12	+22 %
MUNICH	8	-3 %
MADRID	6	+49 %
FRANCFORT	6	-35 %
HAMBOURG	6	+20 %
DUBLIN	6	+13 %
MILAN	5	+50 %

(\*) En milliards de dollars, immobilier résidentiel et tertiaire, du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 au 3<sup>e</sup> trimestre 2022.  
(\*\*) Par rapport à la période 4<sup>e</sup> trimestre 2020 au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

Sources : PWC Emerging Trends in Real Estate 2023 / Wealth-X World Ultra Wealth Report 2022 / Crédit Suisse Global Wealth Report 2022

## LES 10 VILLES LES PLUS ATTRACTIVES DU MONDE SUR LE PLAN TOURISTIQUE

1. PARIS
2. DUBAÏ
3. AMSTERDAM
4. MADRID
5. ROME
6. LONDRES
7. MUNICH
8. BERLIN
9. BARCELONE
10. NEW YORK

L'Europe est la grande gagnante de l'année 2022 sur le plan de l'attractivité touristique, selon le rapport publié en décembre 2022 par le cabinet britannique Euromonitor. Chaque année, cette étude compare l'attractivité de 100 villes du monde entier à travers six catégories dont la politique et les performances touristiques, la durabilité, les infrastructures, la santé et la sécurité et les performances économiques. Pendant l'ère pré-pandémie, lorsque l'indice classait les principales destinations en fonction du nombre d'arrivées internationales, le haut de la liste était dominé par les destinations asiatiques, Hong Kong R.A.S. et Bangkok en tête.

Source : CNN



# ASIE

Après une croissance annuelle à deux chiffres de 2019 à 2021, la population UHNWI d'Asie a diminué de -3,9 % durant le premier semestre 2022. Il s'agit d'une baisse moins importante qu'en Amérique du Nord, en Europe et dans le Pacifique. Cependant, la richesse collective a connu une baisse plus importante, de -10,5 %, ce qui a pratiquement effacé les importants gains de 2021. L'activité économique et la confiance des entreprises ont été de facto freinées par la politique de verrouillage de la Chine, qui a entravé la production et perturbé les chaînes d'approvisionnement dans toute la région. Dans l'ensemble, les performances des principaux marchés boursiers d'Asie ont été mitigées. Notamment le marché boursier sud-coréen, très axé sur la technologie, qui a fortement chuté.

## CHINE ET INDE, UNE CROISSANCE ET DES INTERROGATIONS

Pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, la question de la gestion de la pandémie reste centrale pour analyser la situation économique des deux géants asiatiques : la Chine et l'Inde ont en effet connu des expériences différentes avec la pandémie, qui a d'abord fait surface en Chine mais y a été – dans un premier temps - maîtrisée assez rapidement. Bien qu'elle ait refait surface en Chine en 2022, elle est en effet restée bénigne en 2020 et 2021. En revanche, l'Inde a connu plusieurs fortes vagues de Covid-19 depuis l'été 2020. Avec le début de la pandémie, de graves blocages ont eu lieu en Chine, entraînant des perturbations économiques dans le monde entier. Ainsi, la croissance du PIB est tombée à +2,2 % en 2020, alors qu'elle était auparavant d'environ +6 % en moyenne. En Inde, le PIB réel a diminué de -6,6 % en 2020. Les deux pays ont connu un rebond en 2021, avec une croissance du PIB de +8,1 % en Chine et +8,9 % en Inde. Cette similitude ne s'est en revanche pas reflétée sur les marchés boursiers des deux pays : le cours des

actions en Chine a baissé de -2,2 % sur l'année mais a augmenté de +31 % en Inde, pays qui semble finalement avoir géré au mieux la pandémie sans blocage majeur de sa chaîne de production de biens manufacturés. Une croissance plus lente du PIB était attendue pour 2022, avec des taux prévus par le FMI de 3,2 % en Chine et de +6,8 % en Inde.

Les inégalités de richesse n'ont cessé d'augmenter en Chine depuis l'an 2000, un phénomène notamment dopé par l'augmentation substantielle des prix de l'immobilier, avec la création d'immenses fortunes personnelles. Mais l'année 2022 a sonné comme une alerte sur la fragilité de ce secteur, avec une contraction des investissements de -8,8 % de janvier à octobre. (source *Les Echos*) Le sujet ébranle jusqu'aux plus instances du pays, la Banque centrale chinoise a ainsi annoncé le 16 novembre 2022 de nombreuses mesures de soutien au logement, dont l'objectif est de fournir suffisamment de liquidités aux promoteurs pour qu'ils terminent les projets en construction.

## JAPON, CORÉE DU SUD, SINGAPOUR ET TAÏWAN, DES DESTINS CONTRASTÉS

Le Japon, la Corée, Singapour et Taïwan ont beaucoup moins souffert des effets de la pandémie sur la santé publique que le reste de la planète. Ce qui ne les a pas empêchés de subir des dommages économiques qui ont entraîné une légère baisse du PIB en Corée (-0,9 %) en 2020 et des baisses plus importantes à Singapour (-4,1 %) et au Japon (-4,5 %). L'économie de Taïwan a fait cavalier seul et continué de croître de +3,4 % en 2020. Le taux de chômage a augmenté dans les quatre régions de 2019 à 2020, passant en moyenne de 3,0 % à 3,5 %. À la fin de 2021, la richesse par adulte était de 237 644 \$ en Corée, 245 238 \$ au Japon, 297 864 \$ à Taïwan (Taïpei chinois) et 358 204 \$ à Singapour. Depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle, la richesse des ménages

par adulte en \$ a augmenté à un taux annuel moyen de 5,1 % dans ces quatre pays.



## LES 10 VILLES LES PLUS CHÈRES DU MONDE EN 2022

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

1. SINGAPOUR	100
2. NEW YORK	100
3. TEL AVIV	99
4ae. HONG KONG R.A.S.	103
4ae. LOS ANGELES	98
6. ZURICH	94
7. GENÈVE	91
8. SAN FRANCISCO	97
9. PARIS	85
10ae. COPENHAGUE	83
10ae. SYDNEY	83

Le média britannique *The Economist* a publié son classement annuel des villes les plus chères au monde, prenant en compte l'ensemble des coûts du quotidien, y compris l'immobilier. *New York* et *Singapour* figurent en tête à égalité en 2022, devant *Tel Aviv* et *Hong Kong R.A.S.*, alors que les villes européennes ont tendance à descendre dans ce classement par la faute d'un euro faible par rapport au dollar.

# PACIFIQUE

## AUSTRALIE ET NOUVELLE-ZÉLANDE, DES ÉCONOMIES ÉBRANLÉES

Bien que les répercussions de la pandémie sur la santé publique aient été limitées en Australie et en Nouvelle-Zélande, les deux pays ont subi des pertes économiques en 2020 en raison des fermetures et de la réduction du commerce international. Le PIB réel a ainsi chuté de -2,1 % en Nouvelle-Zélande et de -2,2 % en Australie. Toutefois, la croissance en 2021 (+4,7 % en Australie et +5,6 % en Nouvelle-Zélande) a plus que compensé les pertes de 2020. En Nouvelle-Zélande, le chômage est passé d'un taux pré-pandémique de 4,2 % à 4,6 % en 2020, puis est retombé à 3,8 % en 2021. Dans le même temps, l'Australie a connu une augmentation de 5,2 % en 2019 à 6,5 % en 2020, avant de retomber à 5,1 % en 2021.

Les performances des marchés boursiers ont été irrégulières en Australie et en Nouvelle-Zélande en 2021. L'Australie a commencé l'année avec une augmentation des cours des actions de +7,7 % au cours des six premiers mois, mais elle a connu une baisse au troisième trimestre et une hausse de seulement +5,9 % sur l'ensemble de l'année. La Nouvelle-Zélande a fait pire, avec seulement un gain au troisième trimestre et une baisse de -10 % sur l'année.



Sources : PWC Emerging Trends in Real Estate 2023 / Wealth-X World Ultra Wealth Report 2022 / Crédit Suisse Global Wealth Report 2022

# AFRIQUE

## AFRIQUE DU SUD, NIGERIA, DEUX COLOSSES AUX PIEDS D'ARGILE



## AMÉRIQUE LATINE

### BRÉSIL, CHILI ET MEXIQUE, UNE FRAGILITÉ QUI SEMBLE ENDÉMIQUE

L'Amérique latine est la région du monde la plus durement touchée par les effets de la pandémie sur la santé publique. Le Brésil et le Mexique sont les plus grandes économies d'Amérique latine et sont également les pays les plus peuplés de la région. Le Chili a un poids économique plus modeste, mais il a été l'un des pays les plus dynamiques d'Amérique latine au cours des dernières décennies. Les trois pays ont subi de graves répercussions économiques suite à cette pandémie. En 2020, le PIB réel a chuté de -3,9 % au Brésil, de -6,1 % au Chili et de -8,2 % au Mexique – des pertes comparables à celles enregistrées lors de la crise financière mondiale de 2008-09 ou de la crise du peso du milieu des années 1990. Le Brésil et le Chili ont ensuite enregistré des taux de croissance en 2021 de +4,6 % et +11,7 %, ce qui a plus que compensé les réductions du PIB de 2020. Pour le Mexique, en revanche, la croissance du PIB de +4,8 % en 2021 compense seulement la moitié de la baisse de 2020. La croissance devrait se poursuivre dans les trois pays en 2022, mais à des taux de seulement +1 à +2 %. Mais le chômage a considérablement augmenté ; il était en 2021 de 9,1 % en moyenne pour ces trois pays.

Le Nigeria et l'Afrique du Sud ont les deux plus grandes économies sub-sahariennes. Ils ont connu des expériences contrastées pendant la pandémie, l'Afrique du Sud ayant subi l'un des pires impacts sur la santé publique au niveau mondial, tandis que le Nigeria a enregistré des taux de contamination inférieurs à la moyenne. Les deux pays ont en revanche subi des répercussions économiques, plus graves en Afrique du Sud qu'au Nigeria. En 2020, le PIB réel a chuté de -1,8 % au Nigeria et de -6,4 % en Afrique du Sud mais avec une croissance de 3,6 % en 2021, le Nigeria a rebondi assez rapidement. Le taux de chômage en Afrique du Sud est passé de 28,7 % en 2019 à 29,2 % en 2020, mais a fait un bond plus important en 2021 pour atteindre 34,2 %, reflétant la plus grande gravité de la deuxième vague de Covid-19 sur le plan local et les perturbations économiques engendrées. (Des données comparables sur le chômage ne sont hélas pas disponibles pour le Nigeria).

# PAROLES D'EXPERTS

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

*L'année 2022 a changé la donne dans de nombreux domaines de l'activité humaine, l'immobilier n'y a pas échappé. Dans le segment du luxe, notamment, avec des acheteurs directement ou indirectement impactés par la guerre en Ukraine, des nouveaux arrivants dans la catégorie des HNWI et UHNWI, une meilleure prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux, des migrations géographiques d'État à État aux États-Unis, une nouvelle conception de la qualité de vie dans les centres-villes historiques et un besoin généralisé d'inscrire l'investissement dans une logique entrepreneuriale. Les biens de grande qualité paraissent n'avoir jamais été autant demandés, leur prix n'étant plus un critère de limitation de l'appétit des acheteurs. L'année 2023 commence donc sous le signe du paradoxe, entre de réelles incertitudes quant à l'évolution de la conjoncture internationale et une volonté toujours plus forte d'ériger l'immobilier de prestige en valeur refuge absolue.*

*L'analyse livrée par Heidi Barnes (Fondatrice de BARNES) et Thibault de Saint Vincent (Président de BARNES) n'en est que plus utile pour saisir les enjeux de ce marché si particulier.*

*En 2022, alors qu'il se remettait – en ordre dispersé – de la crise sanitaire, le monde s'est retrouvé face un conflit en Ukraine et à une flambée du cours des matières premières. Comment s'est comporté l'immobilier de prestige ?*

**HEIDI BARNES :** Au gré des crises qui se succèdent, dans un contexte économique et politique fragile, l'immobilier de prestige fait figure de repère, de boussole. Il représente non seulement un lieu mais aussi un investissement sûr, qui résiste aux tempêtes.

**THIBAUT DE SAINT VINCENT :** Après la crise financière, les attentats et la crise sanitaire, nous voici confrontés à la guerre en Europe, une guerre qui s'annonce durable. Celle-ci s'accompagne déjà de pénuries et d'une forte hausse des matières premières. Cette période est marquée par une grande fragilité des marchés. L'immobilier n'est pas épargné. Toutefois, l'immobilier de prestige fait figure d'exception grâce à son excellence, qui est plus que jamais plébiscitée. L'emplacement, l'environnement, la qualité des finitions

sont des atouts majeurs pour s'imposer dans la durée et résister aux crises présentes et futures, même les plus sévères.

*La planète entière redécouvre l'inflation, un phénomène que l'on croyait relégué au rang des souvenirs. Quels sont ses effets, positifs ou négatifs, sur l'immobilier de prestige ?*

**TSV :** Après la crise sanitaire, la crise économique qui se profile est déjà marquée par une forte inflation. Celle-ci, qui a commencé en 2022,



*« Au-delà des outils, aussi sophistiqués soient-ils, une transaction réussie est le fruit d'un rapport de confiance entre le consultant immobilier et son client ».*

HEIDI BARNES

risque de perdurer pendant les deux prochaines années. Dans ce contexte, l'investissement dans la pierre de qualité reste le meilleur rempart contre l'inflation et permet ainsi aux HNWI et UHNWI de protéger au mieux leurs actifs.

HB : Dans ce contexte d'inflation, il convient naturellement de privilégier les meilleurs emplacements dans les meilleures destinations du monde. Ainsi, les villes internationales figurant dans le BARNES City Index et les lieux de villégiatures les plus prisés par notre clientèle représentent pour les acquéreurs le meilleur gage de sécurité de leurs investissements.

*En à peine trois ans, l'immobilier a vécu une extraordinaire mue technologique, en se convertissant en temps record au tout digital ou presque. Est-ce un mouvement irréversible ?*

TSV : La crise sanitaire et les confinements à répétition ont accéléré cette mue technologique. Pour continuer à servir leurs clients, tous les acteurs de l'immobilier ont dû s'adapter sans délai aux nouvelles technologies. Ainsi, dès le mois de mai 2020, BARNES permettait à ses clients d'accéder en visite virtuelle à l'intégralité du portefeuille des biens disponibles à la vente ou à location. Ces nouvelles technologies engagent les professionnels de l'immobilier, qui n'ont pas le droit de décevoir leurs

clients. Ainsi le bien, qu'ils découvrent physiquement dans un second temps, doit-il refléter la description qui en a été faite et correspondre à leurs attentes.

HB : L'expérience vécue par le client sur le digital doit effectivement trouver son parfait prolongement lors de la visite du bien. Le retour à la normale en 2022 nous a permis de constater que nos clients restent très attachés à une vraie rencontre avec l'ensemble des acteurs de l'immobilier. Ainsi, pour les biens de prestige, une discussion de vive voix avec des consultants experts dans leur domaine et la visite physique des biens restent des passages obligés.

*Cette digitalisation de l'activité immobilière a-t-elle entraîné une modification de vos rapports avec vos clients, qu'ils soient acheteurs ou vendeurs ?*

HB : Cette digitalisation reste un outil qui nous aide à mieux servir nos clients. C'est un moyen et non une fin en soi. Chez BARNES, les rapports que nous entretenons avec nos clients restent fondés sur des valeurs solides comme la confiance, la vision, l'excellence, l'élégance et l'accompagnement global. Une décision aussi importante que l'acquisition d'un bien haut de gamme, qui représente souvent dans l'immobilier de prestige plusieurs dizaines d'années de travail, ne peut pas se prendre à la légère. Au-delà des outils, aussi sophistiqués soient-ils, une transaction réussie est le fruit d'un rapport de confiance entre le consultant immobilier et son client.

*Le concept de résidence semi-principale, c'est-à-dire qui offre la possibilité d'une installation partielle intégrant le télétravail tout en bénéficiant d'une qualité de vie accrue à la campagne, en montagne ou en bord de mer, semble s'être durablement imposé. Quelles seront les prochaines évolutions des usages ?*

TSV : Effectivement ce concept, qui existait déjà de manière marginale avant 2020, s'est durablement imposé depuis. Aujourd'hui, parmi nos clients, nombreux sont ceux qui vivent alternativement à la ville et au bord de la mer, à la campagne ou à la montagne. Pour ceux qui travaillent dans les nouvelles technologies ou qui exercent des responsabilités dans des multinationales, il est courant de partager leur vie entre différentes villes ou pays. À Miami ou St Barth l'hiver et à Lisbonne ou sur la Côte d'Azur en été, ils semblent avoir adopté durablement un nouveau mode de vie, celui de nomades de luxe. Une évolution qui en découle est la mise en location saisonnière de leurs biens pendant une partie de l'année lorsqu'ils ne l'occupent pas.

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

HB : Il s'agit en effet d'un phénomène assez récent sur ce segment. Côté propriétaires, même s'ils n'en ont pas besoin sur le plan financier, il est entré dans leurs habitudes de mettre leurs biens en location lorsqu'ils n'y séjournent pas, partant du principe qu'une maison occupée est toujours mieux entretenue qu'une maison vide. C'est la logique qu'ont adoptée les propriétaires de yachts depuis des générations ! Et cela a bouleversé la rentabilité de ces maisons et villas, qui atteignent souvent des rendements supérieurs à 3 % nets annuels pour des biens qui, en parallèle, prennent de la valeur.

TSV : Côté locataires, les restrictions sanitaires ont amené les familles fortunées à privilégier les résidences privées aux hôtels, fussent-ils 5 étoiles, à condition de bénéficier d'un niveau de service équivalent. Le marché de la location saisonnière de qualité connaît de ce fait une expansion sans précédent en bord de mer et en montagne mais également dans les villes. La location saisonnière rebat complètement les cartes de l'immobilier de prestige.

*La notion de services, de personnalisation et de sur-mesure est en passe d'atteindre de nouveaux standards, notamment dans les programmes neufs de prestige aux États-Unis, en Europe et en Asie. Est-ce le reflet d'un changement d'aspirations de la part des acheteurs ?*

TSV : La clientèle de l'immobilier de prestige est principalement composée de HNWI et UHNWI. Ils sont, pour un grand nombre d'entre eux, des entrepreneurs et esthètes voyageurs, par goût ou par nécessité professionnelle. Au gré de leurs projets professionnels et familiaux, ils s'installent pour des durées qui varient de trois jours à trois mois dans des villes internationales ou dans de prestigieux lieux de

villégiatures situés en bord de mer, à la montagne ou à la campagne. Et ce, dans tous les pays.

HB : Ils veulent donc être dégagés des soucis d'intendance pour se consacrer à l'essentiel. Ainsi ils privilégient des biens immobiliers luxueusement meublés et équipés, qui bénéficient de tous les services de conciergerie, à commencer par le ménage quotidien, la mise à disposition d'un chef et l'accès à des équipements communs de grand standing. Pour ces clients fortunés, cela devient la norme de pouvoir profiter d'un club avec restaurant privé, d'une salle de sport, d'une salle de cinéma, d'un spa, de salons de réception ou d'un business center.

*L'esprit d'entreprise n'est plus le même en 2022 que voilà 10 ou 20 ans. Les grands entrepreneurs semblent désormais être très attirés par l'international. Comment cela se traduit-il dans l'immobilier de prestige ?*

HB : La clientèle des UHNWI, qui représente le fer de lance du marché immobilier, est principalement composée d'entrepreneurs. Cet esprit d'entreprise est donc devenu une composante à part entière de l'immobilier de prestige. Les entrepreneurs vont donc rechercher des nouvelles destinations à fort potentiel ou des nouveaux quartiers dans des destinations déjà reconnues. De plus, ils vont s'efforcer d'apporter une plus-value dans leurs investissements en s'engageant dans des projets de construction, de réaménagement d'appartements, de villas ou de chalets. Un grand nombre d'entre eux se lancent dans des projets hôteliers et réalisent des investissements qui leur permettront d'allier passion et esprit d'entreprise comme l'agriculture innovante, les vignobles, les haras, les domaines de chasse ou les golfs.

TSV : Animés par un véritable esprit d'entreprise, les acquéreurs haut de gamme font aujourd'hui preuve d'une volonté de diversification, tant dans la



*« Dans un monde en perpétuel mouvement, le maître-mot sera la faculté d'adaptation des entrepreneurs aux évolutions du monde moderne et celle des villes internationales et lieux de villégiature haut de gamme à ces entrepreneurs toujours plus nombreux et plus exigeants ».*

THIBAUT DE SAINT VINCENT



nature des biens auxquels ils s'intéressent - villas, maisons ou appartements mais aussi châteaux, vignobles ou domaines de chasses - que dans leur localisation. De New York à Paris ou Lisbonne, de Miami à Dubaï ou Saint-Tropez, de la Côte atlantique aux stations de sports d'hiver, les biens d'exception sont les pièces rares de ces nouveaux collectionneurs. À l'instar de leurs objets d'art, ils en mesurent la valeur esthétique, financière, patrimoniale.

*La philanthropie est sans cesse plus présente dans les priorités des grandes fortunes mondiales. À quoi est-ce dû ?*

HB : Les milliardaires disposent, du fait même de leur statut, d'une variété infinie quant au choix de leurs passions et hobbies. Il est donc remarquable que la philanthropie arrive en tête. Plus de la moitié des milliardaires sont connus pour être activement impliqués dans des activités philanthropiques, que ce soit par le biais d'organisations de bienfaisance qu'ils ont créées à cet effet ou par d'autres moyens.

TSV : La société dans son ensemble attend de plus en plus de la part des milliardaires. Ceux-ci sont censés redistribuer une part de leur richesse dans un contexte mondial d'inégalités socio-économiques et environnementales croissantes. De plus, les États et les gouvernements en ont pris conscience et encouragent ce secteur en octroyant des exonérations, réductions ou crédits d'impôts en contrepartie des engagements pris par les UHNWI dans des projets philanthropiques.

*Le BARNES City Index 2023 révèle une fois de plus de multiples changements dans la hiérarchie des villes les plus demandées par les HNWI et les UHNWI à travers le monde. Quelles sont selon vous les villes ou les zones géographiques qui vont émerger à partir de 2023 ?*

HB : Un certain nombre de destinations sortent en effet du lot. Côté villes, si des valeurs traditionnelles comme Londres, New York et Paris conservent leur attrait, certaines d'entre elles

ont particulièrement le vent en poupe comme, au Moyen-Orient Dubaï, en Europe, Madrid et Lisbonne, aux États-Unis Austin et Miami et en Asie, Singapour et Tokyo.

TSV : En 2023, le véritable phénomène devrait être Dubaï, qui est devenue la ville du futur par excellence. En face des villes de l'ancien monde comme Paris, Londres et New York, Dubaï fait figure de capitale du nouveau monde au côté de villes sœurs comme Miami, Austin, Madrid et Lisbonne. Toutes ces villes se caractérisent par une population jeune et internationale guidée, par un grand nombre d'entrepreneurs innovants.

*Les cryptomonnaies ont connu des hauts et des bas en 2022, notamment après la faillite de FTX et BlockFi. Les grands acteurs de l'immobilier ne se sont-ils pas un peu précipités en annonçant que les cryptomonnaies allaient révolutionner le marché ?*

TSV : Lorsque les cryptomonnaies sont apparues, elles représentaient

une nouvelle technologie, susceptible de révolutionner les processus d'acquisitions et de simplifier les mouvements de capitaux tant sur les marchés financiers que sur le marché immobilier. Assez naturellement, de nombreux projets ont vu le jour autour de ce nouvel outil. L'euphorie s'est vite emparée des marchés, qui se sont enflammés. Dans un contexte de marché décentralisé et totalement dérégulé, de nombreuses bulles se sont formées. Ainsi, de nombreux acteurs ont appris à leurs dépens à être plus sélectifs, à distinguer les projets reposant sur des fondamentaux solides des autres. Après avoir passé leur baptême du feu, les cryptomonnaies semblent être en mesure d'amorcer l'année 2023 plus sereinement.

HB : L'utilisation des cryptomonnaies apparaît particulièrement pertinente pour des transactions immobilières internationales, donc relevant a priori du marché de prestige. Car l'usage de la blockchain supprime les obstacles liés au change et aux contrôles monétaires, tout en garantissant une

sécurité numérique absolue. Les deux prochaines années devraient cependant être marquées par la mise en place d'une régulation de l'usage et des pratiques des cryptomonnaies afin de pleinement rassurer les investisseurs. À l'horizon 2025, les cryptomonnaies devraient représenter une grande partie des transactions dans un marché devenu plus mûr.

*Terminons par la question traditionnelle, quelles sont vos prévisions concernant l'évolution du marché de l'immobilier international de prestige, 2023 et 2024 ?*

TSV : Au cours des prochaines années, la recherche de l'excellence guidera les acquéreurs, qui continueront à privilégier l'emplacement, l'emplacement et toujours l'emplacement. Dans un monde en perpétuel mouvement, le maître-mot sera la faculté d'adaptation des entrepreneurs aux évolutions du monde moderne et celle des villes internationales et lieux de villégiature haut de gamme à ces entrepreneurs

toujours plus nombreux et plus exigeants. Pour nous, acteurs de l'immobilier international haut de gamme, notre rôle sera d'anticiper au mieux les besoins de cette clientèle en restant toujours à son écoute. Comme tous les experts anticipent une croissance exponentielle du nombre de clients fortunés au cours de la décennie à venir, l'immobilier international de prestige a de belles années devant lui. C'est le propre d'un marché où la demande est structurellement supérieure à l'offre.

# PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES PAR LES HNWI

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

*Pour les HNWI et UHNWI, posséder une propriété de prestige, voire plusieurs, représente souvent un aboutissement personnel et professionnel, auquel s'ajoute désormais une démarche entrepreneuriale. Quel que soit leur niveau de fortune, il est frappant de constater que de nouveaux comportements se sont généralisés depuis 2020, avec l'utilisation en parallèle de deux ou trois résidences complémentaires, un pied-à-terre dans une capitale historique, une villa familiale en bord de mer et un chalet en montagne ou un vaste domaine en pleine nature. Une tendance qu'il convient de nuancer en présence d'enfants en âge scolaire, qui ont par nature besoin d'une stabilité résidentielle.*

Notre palmarès des villes les plus recherchées par la clientèle internationale a vocation à accompagner les HNWI dans leur décision d'achat d'un bien immobilier de prestige. Cet outil unique permet de comparer les meilleures opportunités d'investissement proposées à la clientèle fortunée selon ses souhaits. Les avantages et opportunités de chaque destination sont rassemblés pour obtenir une note et un classement permettant une comparaison claire des différentes destinations. Après une consolidation de plusieurs classements selon différents indicateurs de référence et enquêtes menées auprès d'un échantillon représentant les 82 000 clients du réseau BARNES et de ses partenaires, le palmarès général réunit 50 des principales villes internationales à même de séduire les HNWI et UHNWI. Ces indicateurs regroupent plusieurs critères clés comme l'expérience culturelle, l'engagement environnemental, les opportunités éducatives, la sécurité, l'accessibilité et les transports en commun de la ville concernée. La facilité à développer des affaires, le poids de la fiscalité et la rentabilité ou le potentiel de plus-values ont également été pris en compte.

Le palmarès des villes les plus recherchées a ainsi été établi en croisant l'aspect financier, les attraits émotionnels/affectifs et les aspects pratiques. Et en tenant compte des nouvelles priorités et préoccupations de la clientèle HNWI et UHNWI. En fonction de ces indicateurs, certaines villes ont gagné ou perdu des places dans le classement par rapport à celui de 2022. 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 2023 :

Établi par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2022.

# UN PALMARÈS QUI RÉCOMPENSE LA STABILITÉ

Dans un contexte international marqué par une guerre dont personne n'avait anticipé l'ampleur ni la durée s'ajoutant à diverses tensions économiques et financières, Paris tire son épingle du jeu et attire à nouveau des clients venus du monde entier, ce qui lui vaut de retrouver la 1<sup>ère</sup> place du BARNES City Index 2023. La faiblesse de l'euro couplée au retour d'une inflation à des niveaux que l'on croyait relégués au rang des souvenirs ne semble pas être étranger à ce regain d'intérêt pour la capitale française. Notons que quatre autres métropoles européennes (Londres, Genève, Madrid et Milan) figurent dans le Top 10, ce qui est probablement le signe du retour en grâce des villes historiques auprès de la clientèle fortunée.

## LES VILLES QUI MONTENT...

Le BARNES City Index 2023 est le reflet direct des profonds bouleversements traversés depuis 3 ans. Dans le haut du classement se tiennent cinq villes qui ont su rassurer les investisseurs durant cette période incertaine : outre Paris en tête de liste, trois métropoles américaines s'imposent aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> places pour leur vigueur économique, il s'agit de Miami (Floride), New York (New York) et Austin (Texas). Suit en 5<sup>e</sup> position Dubaï, qui rejoint le club très fermé des valeurs sûres mondiales, notamment grâce à son attractivité pour les entrepreneurs et les familles d'expatriés.

Parmi les valeurs sûres traditionnelles, notons que Londres (Royaume-Uni) est classée 7<sup>e</sup> devant Genève (Suisse), Madrid (Espagne), Milan et Rome (Italie), confirmant une certaine bipolarité de ce classement entre l'Amérique du Nord et l'Europe. Avec Tokyo (Japon) qui fait cavalier seul en 6<sup>e</sup> position. Aux portes du Top 10 apparaît une nouvelle entrante, Istanbul (Turquie), qui séduit chaque année davantage d'investisseurs pour son emplacement stratégique, à la jonction entre Europe et Asie.

Autre ville marquée par un croisement culturel, Doha (Qatar) fait son entrée dans le City Index, auréolée du succès du Mondial de football qu'elle a hébergé en novembre/décembre 2022.

Tel Aviv (Israël) fait par ailleurs son retour dans le palmarès en 35<sup>e</sup> position après trois années d'absence en partie dues à la pandémie.

## ... ET CELLES QUI DESCENDENT

La fermeture de la Chine aux étrangers se traduit par la descente, voire la sortie, de plusieurs villes chinoises du palmarès. De même, la guerre en Ukraine éloigne (pour une durée indéterminée) Moscou et Saint-Petersbourg (Russie). Ce qui n'empêche pas les investisseurs russes, de se montrer actifs en Asie et au Proche-Orient. San Francisco (Californie, USA), 29<sup>e</sup> en 2022, fait aussi partie des reléguées hors du palmarès, en raison de la gestion chaotique de son équipe municipale. L'étoile de ses anciennes pépites de la technologie et du digital semble avoir définitivement pâli.

Parmi les villes, reculant nettement dans le classement, citons Hong Kong R.A.S. (Chine), qui recule de la 20<sup>e</sup> à la 34<sup>e</sup> place, et Vienne (Autriche), qui semble n'avoir pas tenu ses promesses aux yeux des investisseurs et descend de la 16<sup>e</sup> à la 27<sup>e</sup> position.

## CLASSEMENT VILLES

1	Paris, France (5)*
2	Miami, USA (1)*
3	New York, USA (7)*
4	Austin, USA (2)*
5	Dubaï, Emirats arabes unis (47)*
6	Tokyo, Japon (3)*
7	Londres, Royaume-Uni (6)*
8	Genève, Suisse (4)*
9	Madrid, Espagne (9)*
10	Milan, Italie (45)*
11	Rome, Italie (22)*
12	Istanbul, Turquie (nouvel entrant)
13	Montréal, Canada (18)*
14	Amsterdam, Pays-Bas (12)*
15	Stockholm, Suède (10)*
16	Zurich, Suisse (11)*
17	Toronto, Canada (8)*
18	Los Angeles, USA (14)*
19	Monaco (13)*
20	Lisbonne, Portugal (24)*
21	Barcelone, Espagne (nouvel entrant)
22	Singapour (23)*
23	Dallas, USA (17)*
24	Copenhague, Danemark (15)*
25	Munich, Allemagne (36)*

## CLASSEMENT VILLES

26	Dublin, Irlande (32)*
27	Vienne, Autriche (16)*
28	San Diego, USA (30)*
29	Budapest, Hongrie (25)*
30	Bruxelles, Belgique (40)*
31	Prague, République Tchèque (26)*
32	Oslo, Norvège (27)*
33	Athènes, Grèce (nouvel entrant)
34	Hong Kong, R.A.S. Chine (20)*
35	Tel Aviv, Israël (nouvel entrant)
36	Boston, USA (34)*
37	Ho Chi Minh, Vietnam (44)*
38	Taipei, Taïwan region (37)*
39	Doha, Qatar (nouvel entrant)
40	Hambourg, Allemagne (21)*
41	Séoul, Corée du Sud (42)*
42	Sydney, Australie (38)*
43	Chicago, USA (41)*
44	Washington, USA (31)*
45	Abu Dhabi, Émirats arabes unis (nouvel entrant)
46	Florence, Italie (nouvel entrant)
47	Luxembourg (28)*
48	Varsovie, Pologne (35)*
49	Bombay, Inde (39)*
50	Le Cap, Afrique du Sud (49)*

(\*) position dans le classement en 2022

# LE TOP 5 MONDIAL

*Le palmarès 2023 du BARNES City Index ressemble à une alliance des contraires, entre Paris, référence intangible du marché européen, suivie par trois villes américaines aux profils que tout oppose (Miami, New York et Austin), avec en queue de peloton Dubaï, dont le dynamisme économique ne cesse de surprendre.*

*Paris figure donc en tête de liste des villes les plus recherchées en 2022/2023. La capitale française, qui s'achemine vers les Jeux Olympiques d'été qu'elle accueillera en 2024, semble faire davantage l'unanimité auprès des investisseurs internationaux, séduits par son patrimoine, sa culture et sa vigueur économique, qu'auprès de ses habitants.*

*Changement de décor avec Miami, qui a réussi à démontrer la pertinence de son modèle, alliance de plages de sable blanc et d'activité économique effrénée. New York la bouillonnante a pour sa part fait la preuve de son extraordinaire capacité de rebond après une gestion calamiteuse de la pandémie. Quant à Austin, la capitale texane, elle s'est en quelques années imposée comme une destination de premier choix pour les entrepreneurs du digital.*

*L'écart paraît immense avec Dubaï, qui clôt ce TOP 5 mondial. La capitale de l'émirat du même nom fait pourtant aujourd'hui figure d'eldorado pour les investisseurs du luxe, de la tech et de la santé. En deux décennies à peine, Dubaï est passée du statut de destination où investir à celui de destination où s'installer !*



*Paris*



*Miami*



*New York*



*Austin*



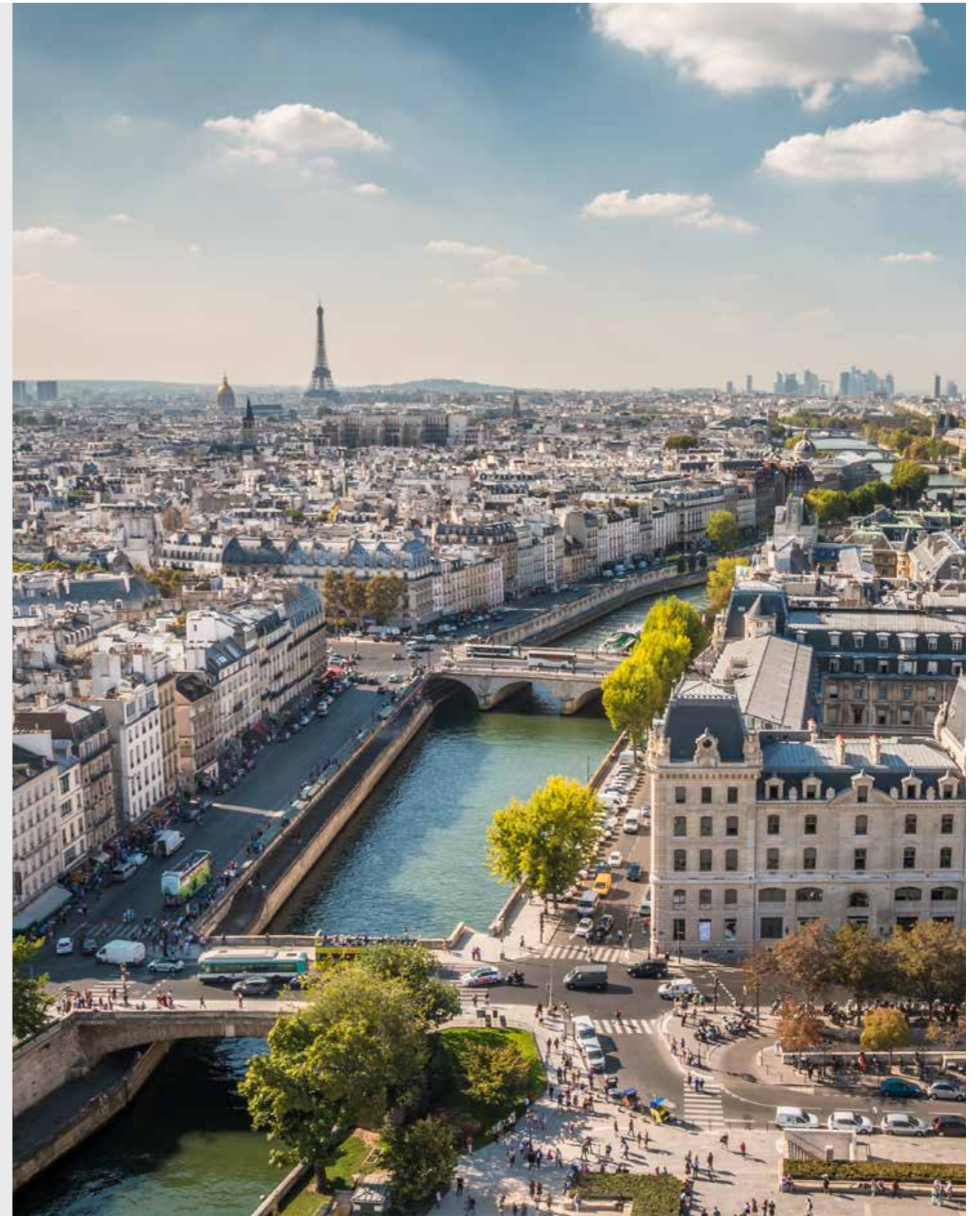
*Dubaï*

# PARIS

*Alors que le marché immobilier haut de gamme ne concernait depuis des décennies que certains arrondissements de l'ouest et du centre de Paris, il s'étend désormais aux 20 arrondissements. Une véritable révolution, signe d'une nouvelle manière de concevoir la vie parisienne. Porté par une image de marque qui semble insensible aux crises, le marché parisien est en passe de s'envoler vers des sommets pour les biens véritablement exceptionnels. La barre symbolique des 40 000 €/m<sup>2</sup> a été franchie à plusieurs reprises depuis 2020 par BARNES et des ventes approchant voire dépassant les 50 000 €/m<sup>2</sup> sont prévisibles d'ici la fin 2023. Notamment pour des programmes de rénovation de très grande qualité, principalement à destination de la clientèle internationale.*

*Les ventes de prestige, c'est-à-dire celles portant sur des montants supérieurs à 3 millions d'euros, ont ainsi connu une forte accélération en 2022.*

*Concernant les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine, soit l'ouest parisien, l'engouement manifesté depuis les confinements de 2020/2021 pour les espaces extérieurs s'inscrit désormais dans la durée. Neuilly-sur-Seine et Boulogne-Billancourt sont pour leur part considérées par les acheteurs comme deux arrondissements supplémentaires et voient leurs prix rejoindre la moyenne haute de ceux de Paris.*



# PARIS, LA « VILLE LUMIÈRE », PLUS QUE JAMAIS UNE VALEUR SÛRE



## Paris

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'offre est plus que variée, entre les arrondissements « à un chiffre » du cœur historique de Paris ou les arrondissements plus excentrés, prisés pour leurs larges avenues arborées. Sans parler des parcs, des bois ou des écoles de haut niveau, qui permettent à Paris de figurer en tête du TOP 5 2023 du BARNES City Index. Les demandes sont bien sûr différentes selon les secteurs concernés. Avec d'un côté les arrondissements et les quartiers historiques les plus prisés, comme le VI<sup>e</sup>, le VII<sup>e</sup>, le VIII<sup>e</sup> ou le Marais, qui restent des valeurs sûres dans leur globalité, et de l'autre les nouveaux quartiers en vogue, par exemple dans le XIX<sup>e</sup> ou le XX<sup>e</sup> arrondissements, qui reposent sur des îlots bien délimités à une rue ou un square près.

Les prix ayant atteint des niveaux record en 2021/2022, certains arrondissements font office de marché de report pour ceux devenus inaccessibles pour les familles parisiennes. À l'image du XI<sup>e</sup> qui tend à attirer une clientèle qui ne jurait que par le Marais (IV<sup>e</sup>) ou le X<sup>e</sup> qui vient seconder le IX<sup>e</sup>. Ce souhait de retrouver une vie de village explique en grande partie le regain d'intérêt manifesté par la clientèle familiale pour les XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> arrondissements. Dans les Hauts-de-Seine, Neuilly reste génération après génération un havre de paix où se côtoient les grandes familles, les artistes et autres chefs d'entreprise

qui recherchent calme et anonymat. Une aura dont tend à bénéficier Boulogne-Billancourt.

### 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. La sécurité est primordiale (gardien, système de surveillance...), la conciergerie est un plus très apprécié. Des espaces extérieurs, de plus grands volumes pour le télétravail, des conditions de vie plus calmes sont les principaux critères recherchés.

En revanche, avec l'augmentation des prix ces dernières années, les familles parisiennes acceptent d'optimiser la superficie de leurs appartements en achetant des superficies plus petites que les années précédentes.

L'un des phénomènes marquants de 2022 est l'engouement de la clientèle étrangère pour les pied-à-terre.

### LES ATTENTES

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

Dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, les acheteurs souhaitent avant tout profiter d'une offre d'une incomparable variété, alliant maisons de maître, appartements familiaux dans les communes historiques et propriétés de campagne.

### LA CLIENTÈLE

La clientèle parisienne est par la force des choses aisée et internationale. Le Brexit a par ailleurs contribué à attirer une clientèle de cadres supérieurs anglo-saxons et français de retour d'expatriation.

Les acheteurs américains, qui étaient

retenus de l'autre côté de l'Atlantique durant les confinements, sont à nouveau présents.

Dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, les clients sont pour 70 % des familles françaises avec des enfants en âge scolaire. Des acheteurs sensibles à la sectorisation scolaire et à l'emplacement du bien par rapport aux collèges et lycées privés ou publics.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Tout concourt à maintenir le rang de Paris comme place centrale de l'immobilier international : 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, les JO de 2024, les perspectives économiques rassurantes, acheter ou investir dans la Ville Lumière n'a jamais paru aussi intéressant ! La mairie de Paris a lancé de grands travaux pour faire évoluer la capitale française vers une ville toujours plus piétonne, ce qui ne déplaît pas aux touristes et semble petit à petit séduire les Parisiens de souche, un temps rebutés par les nuisances (temporaires) engendrées.

Cette transformation des conditions de circulation intra-muros et l'abandon du tout-voiture ont un effet immédiat sur le marché : les acheteurs raisonnent aujourd'hui en temps de trajet, ils s'aperçoivent qu'en 20 minutes de bus, de métro ou de vélo ils peuvent traverser Paris.

En 2023, dans un contexte de conjoncture nationale et internationale morose, les biens réellement exceptionnels resteront très haut côté prix. Mais l'essentiel du marché risque toutefois de connaître une certaine tension, avec une baisse des prix proportionnelle aux potentiels défauts des biens.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
VI <sup>e</sup> /VII <sup>e</sup> arr.	18 000 €	+6 %	28 000 €	+12 %
XV <sup>e</sup> arr.	13 000 €	-5 %	22 000 €	Stable
Marais (II <sup>e</sup> /III <sup>e</sup> /IV <sup>e</sup> arr.)	18 000 €	Stable	30 000 €	+20 %
IX <sup>e</sup> /XVIII <sup>e</sup> arr.	15 000 €	Stable	23 000 €	Stable
I <sup>e</sup> /VIII <sup>e</sup> /XVII <sup>e</sup> arr.	15 000 €	Stable	25 000 €	Stable
XVI <sup>e</sup> arr.	15 000 €	Stable	25 000 €	Stable
X <sup>e</sup> arr.	14 000 €	-5 %	18 000 €	Stable
XIX <sup>e</sup> arr.	11 500 €	Stable	13 500 €	Stable
Neuilly-sur-Seine	13 000 €	+4 %	16 000 €	+7 %
Boulogne-Billancourt	11 800 €	Stable	14 000 €	Stable
Yvelines nord (Saint-Germain-en-Laye)	10 000 €	Stable	12 000 €	Stable
Yvelines sud (Versailles)	9 000 €	Stable	12 000 €	Stable

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

VI <sup>e</sup> /VII <sup>e</sup> arr	55 m <sup>2</sup>	XIX <sup>e</sup> arr.	90 m <sup>2</sup>
XVI <sup>e</sup> arr.	66 m <sup>2</sup>	Neuilly-sur-Seine	76 m <sup>2</sup>
IX <sup>e</sup> /XVIII <sup>e</sup> arr.	66 m <sup>2</sup>	Boulogne-Billancourt	84 m <sup>2</sup>
X <sup>e</sup> arr.	75 m <sup>2</sup>	Saint-Germain-en-Laye	100 m <sup>2</sup>
XV <sup>e</sup> arr.	75 m <sup>2</sup>	Versailles	111 m <sup>2</sup>

« Les acheteurs, qu'ils soient français ou internationaux, ont réalisé que Paris est une ville à découvrir et à savourer dans ses 20 arrondissements. »

RICHARD TZIPINE  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES

Source : BARNES  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 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<sup>e</sup> siècle peut s'enorgueillir d'un brassage culturel unique au monde. Mais 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. 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 conserve naturellement sa place dans le TOP 5 mondial, en 2<sup>e</sup> position des destinations internationales les plus favorables à l'investissement immobilier en 2023.*



# MIAMI, UN MODÈLE ÉCONOMIQUE SOUS LE SOLEIL



## Miami

Miami cumule les atouts pour devenir l'une des métropoles les plus influentes du continent américain. Son activité économique en croissance continue (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies...) s'ajoute à une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains. Notamment grâce à Art Basel Miami Beach qui, 20 ans après sa création, a confirmé en 2022 sa place de capitale mondiale de l'art numérique. 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 placé Miami sur le devant de la scène lors de la pandémie.

Elle a su également montrer son dynamisme économique : le niveau de chômage du comté de Miami-Dade a encore baissé en 2022 pour descendre à 1,7 % en octobre, contre 3,4 % au niveau national (source US Bureau of Labor Statistics). Selon Floridajobs.com, les secteurs qui ont gagné le plus d'emplois au cours de l'année 2022 sont le commerce, le transport et les services publics (24 000 emplois de plus), les loisirs et l'hôtellerie (15 300 emplois de plus), l'éducation et les services de santé (10 800 emplois de plus) et les services professionnels et commerciaux (10 400 emplois de plus). La région de Miami a même dépassé les niveaux

d'emploi prépandémique dans les principales industries du secteur privé et a créé des emplois pour le 30<sup>e</sup> mois consécutif en octobre 2022.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Outre Miami Beach (qui est une ville insulaire indépendante de Miami), célèbre pour son quartier Art déco et sa longue plage de sable blanc, les acheteurs se tournent vers les quartiers récents et ceux dont la 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 investi sur plan lorsque le quartier était en plein essor. Downtown figure également parmi les quartiers à observer de près avec des projets de grande envergure et une transformation radicale prévue durant les trois 3 prochaines années. Brickell est intéressant pour tout investisseur car les locations y sont très prisées, offrant une rentabilité quasi immédiate pour les biens de qualité. Pour les maisons, Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne et Coral Gables restent stables et une offre de maisons pied dans l'eau se comptant sur les doigts d'une main.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

L'offre de prestige est pléthorique à Miami, les biens les plus recherchés étant les villas pied dans l'eau avec ponton sur des îles privées sécurisées et les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie de Biscayne ou l'océan. Pour les acheteurs et investisseurs aux moyens moins importants, Miami est synonyme de surfaces doublées ou triplées pour des budgets similaires.

### LES ATTENTES

La clientèle américaine et internationale veut profiter des mille visages de Miami, 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.

### LA CLIENTÈLE

À l'instar des années précédentes, la clientèle domestique a été la plus importante. Entre 2021 et 2022, ces acheteurs provenaient en majorité de Californie, de New York, du New Jersey et du Connecticut.

Mais maintenant que les frontières sont rouvertes, la clientèle internationale est de retour : pour la 14<sup>e</sup> année consécutive, la Floride est classée première destination aux USA en 2022 pour les acheteurs étrangers, avec 24 % des achats internationaux.

(source : National Association of Realtors)

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Miami a su se réinventer pour affronter le XXI<sup>e</sup> siècle avec une population de plus en plus jeune, grâce à un climat économique et fiscal favorable. C'est aujourd'hui un pôle technologique attirant sans retenue les meilleurs profils de la Silicon Valley sur ses plages ensoleillées. Notamment sous l'impulsion de son maire, Francis Suarez, qui fut le premier homme politique américain à percevoir son salaire en bitcoin.

Miami est aujourd'hui n°1 en matière de croissance de l'emploi technologique aux États-Unis. (source : Yahoo Finance) Comme un nombre croissant de hedge funds, Citadel (50 milliards de dollars), le fonds de Ken Griffin, y a implanté en septembre 2022 son siège social, notamment pour bénéficier d'une fiscalité très attrayante et d'une sécurité plus importante qu'à Chicago.

La réélection triomphale du gouverneur républicain Ron DeSantis, figure montante de la politique américaine, devrait agir comme un accélérateur économique et financier à l'échelle de la Floride, dont profitera bien sûr Miami. En revanche, les observateurs estiment que le marché immobilier devrait voir ses prix se stabiliser ou légèrement décroître en 2023. À part dans le segment de l'ultra luxe, qui reste porté par les nouveaux arrivants américains ou étrangers.

## PRIX FIN 2022

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

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

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

« Si nous voulons créer un Miami qui soit là pour toujours, et pour tout le monde, nous devons investir dans les types d'industries qui seront là pour demain. »

FRANCIS SUAREZ,  
MAIRE DE MIAMI

Sources : BARNES / Miami Herald / Les Echos / Floridajobs.com / BLS.org  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £



# NEW YORK

*Passent les modes et les générations, New York est - et reste - une icône. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier. Pour se convaincre de la solidité de son marché, il n'est qu'à observer les nombreux chantiers de prestige en cours de développement, qui dressent de nouvelles normes en matière de luxe, de services... et de prix.*

*Les turbulences qu'elle a affrontées en 2020 et la gestion hasardeuse de la crise sanitaire liée à la pandémie avaient relégué New York au 7<sup>e</sup> rang du BARNES City Index en 2022. Mais la ville phare de la Côte Est américaine, dont la résilience est légendaire, a su rebondir en temps record. Elle reste l'une des principales destinations internationales pour les familles fortunées et les investisseurs et retrouve sa place dans le TOP 5 du BARNES City Index en 2023.*

*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 422 restaurants que comptait le Guide Michelin de New York en 2022, 72 étaient étoilés.*



# NEW YORK TRACE ENCORE ET TOUJOURS LA TENDANCE



## New York

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Bien que l'Upper East Side et les quartiers bordant Central Park, incluant Midtown et ses programmes neufs ultra luxueux, comptent toujours autant d'adeptes, les quartiers d'Hudson Yards, TriBeCa et SoHo occupent aujourd'hui le podium pour Manhattan. De son côté, Brooklyn est tirée vers le haut par les quartiers de Dumbo, Carroll Gardens, Gowanus ou encore Cobble Hill.

### 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 24h/24.

À noter également un désamour croissant pour les « coops », dont les règles internes souvent rigides sont jugées de plus en plus obsolètes et discriminantes, alors que l'inventaire en « condos » (immeubles en copropriété) ne cesse de croître (la grande majorité des nouvelles constructions). Mais aussi une attention particulière des acquéreurs envers les espaces « flex », à savoir ceux favorisant le télétravail, même

si on constate un retour progressif de la force de travail au bureau.

### LES ATTENTES

Passent les générations et les modes, New York reste incontestablement l'une des villes qui déterminent la tendance internationale en matière de décoration, de gastronomie et d'art de vivre. La clientèle haut de gamme demande à y bénéficier d'un niveau de services personnalisés que même les palaces ne proposent pas. Dans cette ville où l'on ne reçoit pas chez soi, les nouvelles constructions disposent ainsi de salles à manger privées équipées pour accueillir des chefs étoilés. On retrouve la même dynamique avec les salles de sport, les piscines, les caves à vin ou les cinémas, d'un niveau souvent supérieur à celui des plus prestigieux clubs de Manhattan. Une dynamique qui s'est trouvée renforcée en 2020 et 2021 avec les règles sanitaires imposées par la pandémie.

### LA CLIENTÈLE

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

À noter cependant que le retour des investisseurs étrangers s'est trouvé initialement tempéré en 2022 par la guerre en Ukraine puis, et surtout, par la chute de nombreuses devises en

comparaison au dollar. Cet état de fait n'a cependant pas impacté ceux qui disposaient déjà de dollars ou d'actifs convertibles dans la monnaie américaine.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Alors que le marché immobilier new-yorkais était en phase de correction fin 2019 et début 2020, la pandémie l'a mis en pause pendant environ 6 mois en 2020. Durant cette période, très à l'avantage des acheteurs, il y avait d'excellentes opportunités dans le neuf (-20/-30 %) mais également dans l'ancien (-10/-15 %). Le secteur s'est stabilisé dès l'automne 2020, pour reprendre de plus belle en 2021 avec un retournement de marché, alors nettement à l'avantage des vendeurs jusqu'à l'été 2022. Les marges de négociation étaient alors retombées à moins de 5 %, avec des prix ayant retrouvé leur niveau de 2018. Depuis la fin de l'été (Labor Day), on constate un ralentissement de marché, tant du point de vue de l'offre que de la demande, en raison de multiples facteurs : augmentation significative des taux d'intérêt, chute des marchés boursiers et renforcement du dollar, notamment. Il est attendu une récession américaine au cours de 2023 et en parallèle une continuation de cette période de marché atone, sans que cela ne génère de chute de prix significative dans l'ancien. En revanche, la construction neuve ne pouvant attendre un redressement, il est probable (et c'est déjà le cas) que de belles opportunités se présentent sur cette classe d'actifs.

## PRIX MÉDIAN

	Prix médians au 3 <sup>e</sup> trimestre 2022			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION (*)	TENDANCE
Manhattan	1 155 000 \$	+5 %	5 750 000 \$	-10 %
Brooklyn	960 000 \$	+5 %	2 900 000 \$	Stable
Westchester County, NY	690 000 \$	Stable	2 950 000 \$	Stable
Greenwich, CT	2 400 000 \$	-5 %	7 100 000 \$	+10 %

(\*) Top 10 %

## PRIX MOYEN

	Prix moyens (\$/m <sup>2</sup> ) au 3 <sup>e</sup> trimestre 2022			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Manhattan	17 000 \$	+5 %	27 000 \$	+5 %
Hudson Yards	28 000 \$	+10 %	32 000 \$	-5 %
TriBeCa	22 000 \$	+5 %	34 000 \$	-10 %
SoHo	24 000 \$	+10 %	39 000 \$	+10 %
DUMBO, Brooklyn	15 000 \$	-5 %	22 000 \$	Stable

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

SoHo (Manhattan)	40 m <sup>2</sup>
Williamsburg (Brooklyn)	70 m <sup>2</sup>
Westchester County	150 m <sup>2</sup>

« Les acheteurs étrangers sont de retour. Ils sont un élément clé de l'écosystème immobilier new-yorkais. »

YANN ROUSSEAU,  
DIRECTEUR DE BARNES NEW YORK

Sources : BARNES, Miller Samuel, UrbanDigs, OLR  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# AUSTIN

*En trois décennies, la petite ville universitaire mise sur le devant de la scène par le légendaire chanteur country Willie Nelson est devenue une capitale bouillonnante de festivals internationaux et de sites culturels majeurs, avec d'immenses gratte-ciel pour toile de fond.*

*La capitale du Texas est aujourd'hui l'un des marchés les plus actifs pour l'immobilier de luxe aux États-Unis, avec des prix qui ont explosé en 2020 et 2021 puis se sont assagis en 2022. En parallèle, les biens standard ont vu leurs prix baisser en 2022, tout en restant à des niveaux historiquement élevés. Le Texas connaît une véritable crise de l'accès au logement due à cette explosion des prix observée en 10 ans. Austin est malgré elle le porte-drapeau de ce phénomène, au point d'en avoir fait l'un des enjeux majeurs de l'élection municipale de novembre/décembre 2022, selon le Texas Tribune. La capitale texane, dont les prix pour les propriétés de prestige peuvent se compter en dizaines de millions de dollars, attire sur elle le feu des projecteurs à grand renfort d'implantations d'entreprises emblématiques, comme Tesla ou Apple.*

*Cette évolution contrastée n'empêche pas Austin de conserver une place, la 4<sup>e</sup>, dans le TOP 5 du BARNES City Index en 2022, tant ses perspectives de développement sont orientées au beau fixe.*



# AUSTIN, « BIZARRE, ÉTRANGE, DIFFÉRENTE »

# 04

## Austin

Atmosphère décontractée de la capitale texane, moins formelle que Houston et plus déléguée que Dallas, sa scène musicale et culturelle animée et son environnement naturel de collines sont autant d'attraits qui plaident en faveur d'Austin, tout comme l'absence d'impôt sur le revenu des particuliers au Texas. Selon Forbes Advisor, le coût de la vie était 142 % plus faible à Austin qu'à New York en décembre 2022 ! En revanche, l'art de vivre à Austin provenant en grande partie de son esprit texan préservé, celles et ceux qui souhaitent s'y installer doivent comprendre qu'ils ne pourront pas en faire un nouveau New York ou San Francisco. Le centre-ville est d'ailleurs resté authentique, avec assez peu de grandes enseignes commerciales sur son artère principale, Congress Avenue. La devise officielle de la capitale texane ville est d'ailleurs « Keep Austin Weird » (« Austin doit rester bizarre, étrange, différente »). La loi texane prévoit que les prix de vente de l'immobilier résidentiel restent confidentiels. Il est donc difficile de déterminer des chiffres précis concernant le haut de gamme, les spécialistes du secteur estimant que les transactions hors marché sont majoritaires. Emerging Trends in Real Estate, le rapport immobilier annuel publié par PWC, classe Austin pour la deuxième année consécutive en 2022 comme une « supernova », une catégorie regroupant les zones métropolitaines à fort

potentiel de croissance aux États-Unis. Cette ville de taille moyenne (Austin compte environ un million d'habitants, 2,1 millions avec son agglomération) mais à fort taux d'emploi tertiaire technologique est ainsi classée par PWC au premier rang des villes américaines en 2022 pour l'intérêt qu'elle suscite de la part des investisseurs immobiliers. Une situation paradoxale car après une hausse fulgurante, Austin est arrivée en première position du classement des villes américaines où les prix des maisons baissent le plus : selon un rapport de Realtor.com, le prix médian des maisons était en septembre 2022 de 558 275 \$, soit une baisse de -10,3 % par rapport à juin de la même année. Il s'agirait en fait d'une simple correction du marché, s'étalonnant de facto sur la capacité de financement des acheteurs. Cette érosion ne semble d'ailleurs pas toucher les biens haut de gamme et de prestige, car les prix des propriétés les plus chères ont mieux résisté que les autres segments : le prix médian des 5 % des maisons les plus chères d'Austin a ainsi augmenté de +16 % entre juin et août 2022, pour atteindre 1,12 million de \$.

### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

En quelques années, le centre-ville d'Austin (Downtown) est passé du statut de quartier d'affaires à quartier mixte, animé et sophistiqué. L'immobilier tend à y devenir plus cher que dans les quartiers résidentiels les plus huppés. Les lofts avec vue sur la Colorado River sont le must. Les quartiers les plus recherchés sont Barton Hills, Barton Creek, Zilker, Rosedale, Windsor Road, Bouldin Creek et South River City. Également appelé French Place en raison de tous les noms de lieux français qui y sont utilisés, Cherrywood forme pour sa part un mélange branché éclectique d'artistes, de retraités, d'étudiants et de professeurs de l'université du Texas toute proche.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas ou penthouses le long des rives

du Colorado, les grands condos avec vue panoramique dans le centre-ville, les vastes villas situées dans des résidences sécurisées (gated communities), le plus souvent autour d'un golf.

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

Américaine, elle vient principalement du nord de la Californie pour profiter de l'animation et de la bonne santé économique d'Austin. Selon l'Austin Board of Realtors, en 2022, les acheteurs étrangers venaient en majorité d'Inde (21 %), du Mexique (10 %), de Chine (6 %) et du Canada (4 %).

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La ville connaît une croissance économique bien supérieure au reste du pays et voit les salaires moyens de ses habitants augmenter d'année en année. En raison de la faiblesse de l'offre et de la forte demande, les acheteurs sont prêts à surpayer un bien hors du commun. Un phénomène va accentuer cette tendance : en plus de Tesla qui y a inauguré sa « Gigafactory » en avril 2022, d'autres grandes entreprises technologiques s'installent dans la région, à l'image d'Apple qui bâtit à Austin un campus de 280 000 m<sup>2</sup>, ou d'Oracle qui a quitté la Silicon Valley pour s'installer dans les Silicon Hills d'Austin. Ces implantations placent Austin en position de force pour faire face au ralentissement – probablement passager – de son immobilier. Signe de la solidité du marché, les maisons se vendent toujours à un prix très proche du prix initialement demandé.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Austin Downtown (condos)	8 500 \$	-5 %	18 400 \$	+15 %
Communautés résidentielles	4 680 \$	+4 %	13 500 \$	+4 %

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

Two Creeks Lane	350 m <sup>2</sup>
East Austin	200 m <sup>2</sup>

« Austin joue un rôle de premier plan, cumulant un art de vivre reconnu, une personnalité historique unique et tous les atouts d'une grande métropole active. »

JEAN-CHRISTOPHE THOUAIT  
DIRECTEUR DE BARNES US DEVELOPMENT

Sources : BARNES / Austin Board of Realtors / PWC Emerging Trends in Real Estate / Mansion Global / Texas Tribune  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# DUBAÏ

*Plus grande ville des Émirats arabes unis avec 3,1 millions d'habitants (devant la capitale fédérale Abou Dabi), Dubaï fut fondée au XVIII<sup>e</sup> siècle et est restée un modeste port de pêche jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Son développement commença au début du XX<sup>e</sup> siècle, quand elle devint un important carrefour commercial. Mais c'est la découverte du pétrole sur son territoire, en 1966, qui allait donner son essor fulgurant. En un demi-siècle, Dubaï s'est transformée en l'une des principales destinations touristiques 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.*

*Le cheikh Mohammed ben Rachid Al Maktoum, vice-Président et Premier ministre des Émirats arabes unis et émir de Dubaï, a récemment lancé une nouvelle plateforme RE-Tech destinée à encore renforcer la confiance des investisseurs. Sa vision est de faire de l'industrie immobilière de Dubaï l'une des meilleures au monde, dans le cadre du plan d'urbanisation baptisé Dubaï 2040, qui vise à en faire la ville la plus agréable au monde pour sa qualité de vie.*

*Un objectif déjà partiellement rempli, Dubaï se présentant aujourd'hui comme une ville d'entrepreneurs et dont la population, qui croît à un taux moyen de 4 à 7% par an depuis près de 30 ans est composée à plus de 90% d'expatriés.*



# DUBAÏ

## UNE VILLE EN MOUVEMENT PERMANENT

# 05

### Dubai

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. La TVA n'est que de 5%. À partir de 2023, un impôt de 9% sur les bénéfices des sociétés sera mis en place pour les bénéfices supérieurs à 375 000 dirhams (AED), soit environ 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 dons et les successions sont exonérés d'impôts aux Émirats arabes unis.

### 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. On y trouve des appartements de toutes les tailles, 1 350 villas de prestige pied dans l'eau ainsi que des hôtels, d'innombrables restaurants et des commerces. La communauté de Dubai Hills est très recherchée par les familles en raison de 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. Ses villas de trois à quatre chambres mesurent 260 à 300 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

Downtown, dans le centre 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.

Al Barari : le sanctuaire vert secret de Dubaï, une véritable oasis dans le désert. Al Barari, qui met l'accent sur un mode de vie durable et des villas spacieuses et luxueuses, ressemble plus à un jardin botanique qu'à une communauté résidentielle.

District One propose de grandes et élégantes villas en bordure d'un lagon cristallin et à proximité du plus grand mall du monde, Meydan One, en cours de développement.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas familiales pied dans l'eau ou au bord d'un golf. Les penthouses dotés de vues panoramiques. Les programmes neufs aux prestations de prestige et à l'architecture futuriste. Les résidences accueillant les familles, notamment d'expatriés.

### 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 bail emphytéotique, à proximité du centre-ville, ou dans les zones de plein de propriété, que l'on trouve dans tous l'émirat. Pour devenir propriétaire, il suffit de détenir un passeport en cours de validité. Un visa de résident n'est pas nécessaire, il sera délivré au nouveau propriétaire sous conditions d'investissement d'au

moins 750 000 dirhams (AED), soit environ 205 000 USD. Des changements importants ont été apportés au régime de visa et d'entrée en 2022, ce qui rend l'entrée et le séjour à Dubaï plus facile que jamais. L'un des plus importants est que tout achat immobilier de plus de 2 millions de dirhams (environ 545 000 USD) donnera automatiquement à l'acheteur et à sa famille un golden visa de 10 ans.

### LA CLIENTÈLE

Elle se compose de jeunes actifs venus du monde entier (Europe, Amérique du Nord et du Sud et Asie essentiellement), travaillant dans l'univers de la haute technologie et de l'informatique, dans le commerce, la santé, le luxe 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.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix ont augmenté de +20 à +30% depuis 2021 car la pandémie a été particulièrement bien gérée par l'émirat. Ce qui a attiré une clientèle de grandes fortunes chinoises et européennes. L'environnement social et économique dégradé que connaît Hong Kong R.A.S. depuis 2019 a, pour sa part, amené de nombreuses banques et multinationales à transférer leur personnel, voire leurs sièges sociaux, à Dubaï. Le conflit en Ukraine a par rebond attiré une clientèle de UHNWI russes et ukrainiens. À cet afflux de nouveaux résidents fortunés s'ajoute le fait que la crise énergétique de 2022 a bénéficié aux entreprises pétrolières et gazières de la région. Le marché immobilier se montre donc extrêmement porteur. Les investisseurs s'intéressent en priorité au marché locatif, dont les taux de rendement sont compris entre 8 et 12%.

Outre l'immobilier, le plan Dubaï 2040 vise également à transformer 60% des terrains résidentiels en espaces verts.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Dubai Downtown	5 000 \$	+20 %	10 000 \$	+20 %
The Palm	10 000 \$	+20 %	16 300 \$*	+20 %
Dubai Hills	5 000 \$	+20 %	15 000 \$*	+20 %

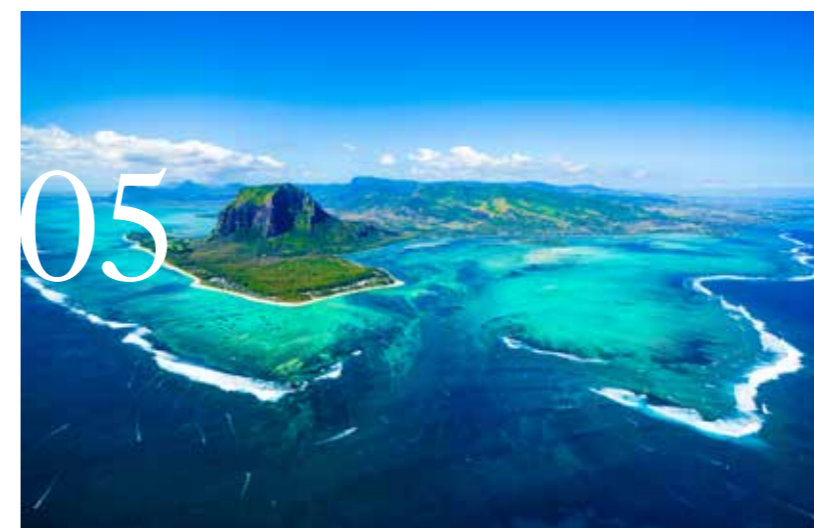
## QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Dubai Downtown	120 m <sup>2</sup>
Dubai Hills	250 m <sup>2</sup>

« Dubaï est d'ores et déjà l'une des destinations les plus enthousiasmantes du XXI<sup>e</sup> siècle. C'est une ville moderne, visionnaire et multiculturelle, un eldorado pour les entrepreneurs. »

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

Sources : BARNES / Visitdubai.com / Comeindubai.com / Societe-dubai.com  
(\*) Certains biens très exclusifs et hors marché peuvent atteindre des prix très supérieurs.  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £



# TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER



- 01 **ST BARTH,  
ANTILLES FRANÇAISES**
- 02 **LES HAMPTONS, USA**
- 03 **CÔTE D'AZUR, FRANCE**  
*(Sainte-Maxime, Saint-Tropez, Nice, le Triangle d'or,  
Cannes & l'arrière-pays cannois)*
- 04 **GUANACASTE, COSTA RICA**
- 05 **ÎLE MAURICE**

# TOP 5 BORD DE MER

## 1. ST BARTH, ANTILLES FRANÇAISES

*St Barth, l'une des îles des Antilles les plus prisées, est un lieu paradisiaque et de luxe par excellence. Son climat attractif, ses paysages idylliques et son offre gastronomique attirent les personnalités les plus huppées. Les couleurs 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 a vu les prix de l'immobilier grimper en flèche en 2022.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

St Barth est un véritable gage de sécurité pour ses investisseurs grâce à sa fiscalité attractive et à la rentabilité des investissements immobiliers. Son grand nombre de biens d'exceptions 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 7 établissements 5 étoiles !) et de gastronomie en fait une destination coup de cœur.

Le coup de cœur pour St Barth débute bien souvent lors d'un séjour touristique. Dans une démarche de conservation de ses atouts naturels, l'île s'est en effet engagée à promouvoir un tourisme toujours plus durable et respectueux de l'environnement. La réserve naturelle de St Barth, sauvegardée notamment pour ses fonds marins exceptionnels,

s'inscrit dans cette démarche et attire de nombreux voyageurs en quête de paysages et d'expériences à couper le souffle, au départ de plages plus somptueuses les unes que les autres.

### LA CLIENTÈLE

La clientèle de St Barth est internationale, principalement nord-américaine et en majorité très fortunée. En 2022, l'île a retrouvé la clientèle de l'Amérique latine. Les acheteurs et les investisseurs français ont également pu revenir en grand nombre les restrictions de voyage une fois levées.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix de St Barth n'ont jamais baissé depuis 40 ans, tant la demande est forte et l'offre restreinte sur ce territoire exigu et protégé. Résultats, ils ont augmenté de +15 à +20 % en 2022 pour les villas. Ils ont également augmenté au minimum de +20 % pour les terrains constructibles.

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

Un studio d'environ 25 m<sup>2</sup> avec aperçu mer.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
St Barth	20 000 €	+15 %	32 000 €	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £



# TOP 5 BORD DE MER

## 2. LES HAMPTONS, USA

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Il s'agit de villes :

Southampton, la capitale des Hamptons, est à 2 heures de voiture (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.

### LA CLIENTÈLE

Elle est américaine, richissime et majoritairement new-yorkaise.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les longues plages sauvages, le subtil mélange entre décontraction et élégance, la proximité de Big Apple, les nombreux événements estivaux et surtout la possibilité d'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.

Son marché est de taille réduite. Il est ainsi difficile de tirer des tendances fermes. Ceci étant, il est évident que la pandémie a profité à cette région avec une augmentation drastique de la quantité et du volume de transactions. Mécaniquement, en sortie de crise, on pouvait s'attendre à un fort ralentissement dans un marché où l'offre reste structurellement faible.

Malgré cela, et faisant abstraction des chiffres de 2020 et 2021, les données 2022 restent notablement supérieures à celles d'avant la pandémie en matière de volume de transactions. Alors que le nombre de ventes a été considérablement réduit, cela dénote une appréciation forte de la zone et des prix moyens en très forte croissance. À tel point qu'il devient de plus en plus difficile pour la force de travail locale de trouver à se loger décemment, obligeant certaines localités à prendre des mesures de conservation et/ou de développement à leur attention.

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

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

## PRIX 3<sup>e</sup> TRIM. 2022

	Prix médian			
	PRIX MÉDIAN	TENDANCE	EXCEPTION (*)	TENDANCE
North Fork	980 000 \$	+20 %	3 300 000 \$	+15 %
Hamptons	1 600 000 \$	+20 %	7 600 000 \$	-10 %

(\*) Les 10 % de biens les plus chers

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
East Hampton	23 000 \$	+20 %	80 000 \$	Stable
Southampton	24 000 \$	+20 %	85 000 \$	Stable

Sources : BARNES, Miller Samuel

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 BORD DE MER

## 3. CÔTE D'AZUR

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

*Au pied du massif des Maures, Sainte-Maxime (Var) bénéficie du prestigieux label « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle » pour son élégance Art déco préservée. Sa situation exceptionnelle en fait l'un des cœurs battants du littoral méditerranéen, sur la rive nord du golfe de Saint-Tropez.*

*Ses 6 kilomètres de plages offrent leur sable délicat et leurs eaux transparentes 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<sup>e</sup> siècle une terre d'inspiration pour les artistes. Si le village et son port attirent la jet set internationale depuis les années 1960, ils séduisent encore et toujours pour leur vie nocturne et la beauté glamour des plages de la presqu'île.*



#### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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/Guerrevieille pour ses domaines privés, ses résidences et son golf de 18 trous.

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

#### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

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. Depuis 2020 et les confinements, les clients se montrent très pointilleux sur l'environnement (voisinage, nuisances sonores éventuelles, vis-à-vis) et la présence d'espaces extérieurs utilisables en famille.

#### 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 24h/24.

#### LA CLIENTÈLE

Sainte-Maxime : la clientèle est essentiellement française et familiale. Mais l'année 2022 a vu les acheteurs étrangers de plus en plus présents, notamment les Néerlandais.

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

#### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Sainte-Maxime : entraînée par le dynamisme de ses commerces, de ses restaurants, par son patrimoine historique et architectural et ses activités sportives ou culturelles, Sainte-Maxime est une ville active, qui vit toute l'année au rythme des saisons. La recherche de propriétés familiales pouvant recueillir plusieurs générations a crû de manière significative depuis 2020 mais devrait se montrer plus attentiste en 2023.

Saint-Tropez : les vues dégagées sur la Méditerranée sont toujours les plus demandées, avec peu d'offres. Les années 2020 et 2021 ont conforté le prestige de Saint-Tropez, avec une demande accrue de la part de grandes familles dont certains membres se sont montrés désireux de venir s'y installer professionnellement, donc en résidence principale ou semi-principale grâce au télétravail. Les propriétés d'exception continueront en 2023 à ne suivre aucune tendance à part la leur, c'est-à-dire un marché insensible aux aléas de l'actualité internationale.

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

Un appartement de 103 m<sup>2</sup> et 2 chambres face à la plage à Sainte-Maxime.

Un appartement ancien de 70 m<sup>2</sup> dans un bon quartier de Saint-Tropez.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Sainte-Maxime</i>	9 200 €	+15 %	20 700 €	+15 %
<i>Saint-Tropez</i>	14 400 €	+20 %	39 000 €	+20 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 BORD DE MER

## 3. CÔTE D'AZUR

### NICE & TRIANGLE D'OR (SAINT-JEAN-CAP-FERRAT, BEAULIEU-SUR-MER ET 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<sup>e</sup> siècle, lors de la naissance de la Riviera française, qui allait plus tard s'appeler Côte d'Azur. Cette ville, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco est connectée, notamment grâce à son aéroport, le 3<sup>e</sup> 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. Beaulieu-sur-Mer et Villefranche-sur-Mer, ses voisines, attirent depuis des générations une clientèle attachée à faire perdurer l'esprit Riviera. Ces trois stations forment le « Triangle d'Or ».*



#### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Nice : Cimiez, entre colline et centre-ville, est un quartier résidentiel haut de gamme animé et doté de nombreux commerces. Le Mont-Boron, à l'est de Nice, est son secteur le plus recherché pour les vues qu'il offre sur le Cap Ferrat et la rade de Villefranche.

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

#### 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<sup>e</sup> siècle.

Beaulieu-sur-Mer/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 profiter de toutes les infrastructures d'une grande ville, notamment sur les plans culturels, sportifs, scolaires et universitaires, tout en savourant la douceur de vivre azurienne.

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-sur-Mer/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 m<sup>2</sup> en moyenne.

#### 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 : un appartement de 3 pièces de 114 m<sup>2</sup> sur la promenade des Anglais, face à la Baie des Anges

Beaulieu-sur-Mer/Villefranche-sur-Mer : un appartement de 68 m<sup>2</sup> à Villefranche-sur-Mer avec vue mer panoramique.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Nice	10 000 €	+10 %	12 000 €	+10 %
Saint-Jean-Cap-Ferrat	21 500 €	Stable	50 000 € (*)	Stable
Beaulieu-sur-Mer/ Villefranche-sur-Mer	15 000 €	+10 %	20 000 €	+10 %

Sources : BARNES / Niccotedazur.org

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

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 BORD DE MER

## 3. CÔTE D'AZUR

### CANNES & ARRIÈRE-PAYS CANNOIS (VALBONNE, MOUGINS & SAINT-PAUL-DE-VENCE), FRANCE

Reliée à l'Europe et au reste du monde grâce aux aéroports de Nice Côte-d'Azur et de Cannes Mandelieu, 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 casinos et sa gastronomie. Sur ses hauteurs, Mougins est réputée pour sa qualité de vie, son vieux village et ses domaines privés aux magnifiques villas.

Le village de Saint-Paul-de-Vence attire les industriels et les grandes fortunes françaises et internationales. Valbonne, Opio et Roquefort-les-Pins sont des destinations phares de l'arrière-pays cannois.



#### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

Arrière-pays : Mougins, Valbonne, Roquefort-les-Pins, Grasse et Saint-Paul-de-Vence.

#### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

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 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 500 à 3 500 m<sup>2</sup> avec piscine et vue dégagée se vendent en moyenne entre 1,2 et 2,5 millions d'euros.

#### LES ATTENTES

La clientèle cannoise est particulièrement attentive à la qualité du bien et aux services proposés (notamment la conciergerie 24h/24 qui tend à devenir la norme). Les acheteurs sont traditionnellement à la recherche de résidences secondaires même si les années 2020/2021 ont renforcé la demande pour les résidences principales ou semi-principales.

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.

#### LA CLIENTÈLE

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

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 depuis les confinements de 2020/2021.

#### 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 du 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. Mais 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.

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

Un appartement de 40 m<sup>2</sup> sur la Croisette à Cannes ou une maison de 120 m<sup>2</sup> au Cannet.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Cannes	17 000 €	+10 %	28 000 €	+10 %
Arrière-pays	12 000 €	+10 %	22 000 €	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 BORD DE MER

## 4. GUANACASTE, COSTA RICA

La région touristique de Guanacaste, dans le nord du Costa Rica sur sa côte pacifique, est le haut lieu du patrimoine naturel et culturel du pays. La vie sauvage se manifeste dans toute son exubérance à travers les écosystèmes des rivières, des terres, des montagnes et des côtes de Guanacaste. Sur une superficie de 10 140 km<sup>2</sup>, la beauté incomparable de Guanacaste et de ses plages en fait l'une des destinations les plus courues d'Amérique centrale pour les touristes internationaux, les expatriés et les investisseurs immobiliers, séduits par sa douceur fiscale. Sans oublier les amateurs de surf.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Liberia, la capitale de Guanacaste, dont le centre-ville est célèbre pour ses imposants bâtiments historiques recouverts de chaux. À proximité, il sera facile de profiter de l'une des magnifiques plages des environs. Papagayo ou Playa Grande forment en effet un banc de sable nacré, véritable havre de paix sur terre.

Tamarindo et Nosara sont les villes les plus chères de la province.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les vastes propriétés en bord de mer ou en position dominante. Les appartements dans des communautés fermées (condos) avec tous les équipements de loisirs extérieurs imaginables.

### LES ATTENTES

On vient à Guanacaste pour sa qualité de vie dans un environnement absolument unique. Dans cette région côtière, les résidents (comme les touristes) peuvent profiter de nombreuses plages ainsi que de diverses attractions naturelles comme la nidification des tortues de mer, un extraordinaire rituel à observer sous la surveillance des équipes de protection de l'environnement. Les estuaires et les mangroves du sud de Guanacaste le disputent en pouvoir d'attraction aux volcans au nord, avec leurs sources chaudes. Guanacaste possède par ailleurs des dizaines de spots de surf avec des vagues constantes et de qualité.

Nicoya, ville d'origine coloniale située dans la péninsule luxuriante dont elle tire son nom, est l'une des cinq « zones bleues » du monde, ce qui signifie que la longévité de ses habitants est très nettement supérieure à la moyenne.

Afin de faciliter le tourisme dans la région de Guanacaste, l'aéroport de Liberia est de plus en plus ouvert aux vols internationaux.

### LA CLIENTÈLE

La majorité des acheteurs sont américains et canadiens, à la recherche d'un nouveau mode de vie axé sur la nature et le développement durable. Acheter au Costa Rica est très simple, même pour un étranger. En effet, la constitution du pays ne fait aucune différence entre les locaux et les étrangers, y compris les non-résidents.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Investir au Costa Rica, c'est bénéficier d'une stabilité politique, économique et sociale légendaire. Le Costa Rica est la démocratie la plus ancienne et la plus stable d'Amérique latine. Ce pays particulièrement sûr a fait des choix politiques audacieux lors de sa fondation en 1949, à commencer par l'abolition de son armée et des investissements massifs dans la santé et l'éducation. Le Costa Rica possède également une économie dynamique et connectée.

Quant à l'environnement, le pays a su développer ses ressources écologiques à grande échelle. Avec sa faune et sa flore exceptionnelles, il abrite près de 5 % de la biodiversité mondiale. Un quart de son territoire est occupé par des zones protégées (réserves et parcs nationaux).

Le Costa Rica offre des avantages fiscaux aux investisseurs :

- ♦ les plus-values immobilières ne sont pas taxées, jusqu'à 3 ventes par an,
- ♦ il n'y a pas d'impôt sur la fortune, ni sur les donations ou les successions,
- ♦ l'impôt foncier ne représente que 0,25 % de la valeur fiscale du bien.

Le Costa Rica offre de grandes possibilités de plus-values immobilières, notamment dans la région de Guanacaste, qui est devenue le premier pôle d'attraction des investisseurs internationaux dans le pays. Avec une offre excédentaire de maisons et d'appartements neufs, la baisse actuelle des taux d'intérêt, une inflation maîtrisée et des conditions économiques stables au Costa Rica, le moment ne pourrait être mieux choisi pour y investir.

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

Une maison de 350 m<sup>2</sup> avec vue sur l'océan à Playa del Coco.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Liberia	2 000 \$	+20 %	3 300 \$	+20 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 BORD DE MER

## 5. ÎLE MAURICE

À l'ouest de l'océan Indien, l'île Maurice connaît une progression constante de ses investissements immobiliers depuis l'ouverture du marché aux investisseurs étrangers en 2002. L'île, à travers ses nombreuses ressources et son climat tropical, offre une réelle qualité de vie. Avec ses plages à perte de vue, ses lagons turquoise et ses développements immobiliers haut de gamme, Maurice est un rêve à portée de main ! L'île mise sur un environnement unique : climat, qualité de vie et statut fiscal avantageux, combinés à une sécurité et une stabilité politique, sociale et économique reconnues. Ouverte sur le monde, bilingue anglais/français, elle est également un carrefour d'affaires important, sur un fuseau horaire proche de l'Europe. Un faisceau d'avantages aux yeux des investisseurs, qui explique la spectaculaire hausse des prix rencontrée en 2022.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les secteurs les plus prisés de Maurice sont :

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

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

### LES ATTENTES

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

Maurice reste par ailleurs une destination golfique de premier plan, avec 12 parcours que vénèrent les aficionados de la balle blanche venus du monde entier !

### LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement française (environ 50 %) puis sud-africaine (environ 30 %). La proportion de clients sud-africains a en effet beaucoup augmenté avec la crise sécuritaire en Afrique du Sud. Les acheteurs et investisseurs venant du Royaume-Uni, des Émirats arabes unis, de Belgique et de Suisse sont également présents. Cette clientèle cherche avant tout des biens sécurisés, dans de grands domaines.

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

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'absence d'impôt sur la fortune, de plus-value, de droits de succession et le Property Development Scheme (PDS) permettent d'acquérir une résidence mauricienne dans des conditions ultra propices à l'investissement par les étrangers. Une tendance forte, qui se vérifie dans les nouveaux programmes immobiliers de luxe en cours de développement. Maurice présente un fort potentiel pour les « digital nomades », ces personnes qui peuvent travailler à distance, grâce aux dispositions mises en place par le gouvernement pour favoriser leur installation.

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

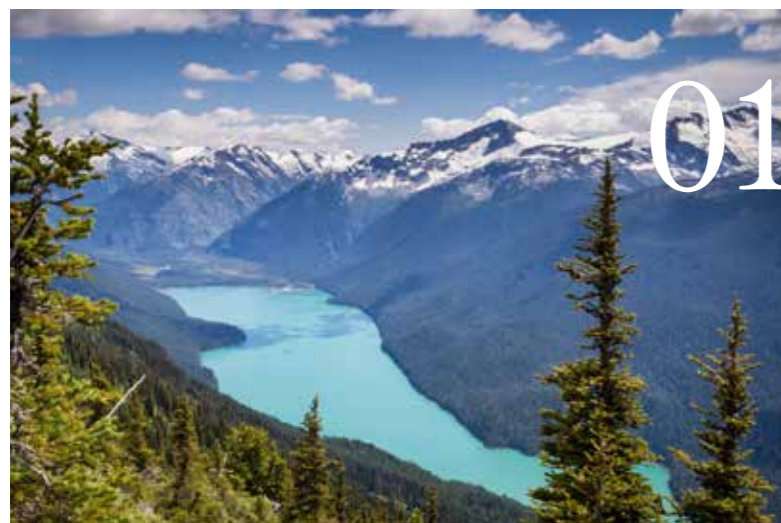
Une villa de 300 m<sup>2</sup> face à la mer à Flic en Flac ; un appartement de 220 m<sup>2</sup> sur la plage à Grand Baie.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION
Maurice	6 000 \$	+30 %	12 000 \$

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £



# TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE

- 01 **WHISTLER BLACKCOMB, CANADA**
- 02 **ALPES FRANÇAISES**  
*(Megève, Chamonix, Courchevel & Méribel)*
- 03 **ALPES SUISSES**  
*(Crans-Montana, Verbier & Gstaad)*
- 04 **COLORADO, USA**  
*(Aspen, Vail, Telluride)*
- 05 **JAPON**  
*(Niseko & Hakuba)*

# TOP 5 MONTAGNE

## 1. 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 grands dénivelés d'Amérique du Nord (1 530 mètres sur Whistler Mountain et 1 609 mètres sur Blackcomb Mountain) dans le plus grand domaine skiable du continent. Celui-ci se compose de deux parties : Whistler Mountain et Blackcomb Mountain, chacune sur sa propre montagne. Une télécabine relie les deux domaines en seulement 11 minutes. En bas de pistes se niche le très réputé Whistler Village.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

La station apparaît régulièrement en tête des « best of » du monde entier pour son ski et son snowboard incomparables, ainsi que pour ses hôtels, restaurants et parcours de golf. Le site PlanetWare.com a ainsi classé Whistler Blackcomb comme la meilleure station de ski au monde pour 2023. On y vient autant pour du sport durant la journée que pour l'après-ski et une 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 pandémie, avec des acheteurs prêts à accepter des prix sans limite, le marché de Whistler Blackcomb semble s'assagir même s'il reste orienté à la hausse. Le prix moyen d'un chalet ou d'une maison individuelle à Whistler a atteint un peu plus de 5,1 millions de CAD au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, contre 4,1 millions de CAD en 2021, 3,3 millions de CAD en 2020 et 2,9 millions de CAD en 2019. Il apparaît néanmoins assez équilibré entre offre et demande, avec un inventaire représentant 6 mois de transactions, soit une parfaite moyenne. Dans le segment du luxe (propriétés de plus de 5 millions de CAD) la demande est très supérieure à l'offre.

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

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

Un appartement de 75 m<sup>2</sup> dans Whistler Village.

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETS - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Whistler Blackcomb	20 500 CAD	30 000 CAD	Stable	15 000 CAD	30 000 CAD	Stable

Sources : BARNES / Whistlerskiiskiout.com / Piquesnewsmagazine.com  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £ = 1,35 CAD



# TOP 5 MONTAGNE

## 2. MEGÈVE, ALPES FRANÇAISES

*Elégante et discrète, Megève détient à n'en pas douter la palme de l'art de vivre savoyard ! Si les boutiques griffées, les palaces et les restaurants étoilés sont ici de mise, les magnifiques chalets de bois mégevois 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 m d'altitude), le Jaillet (1 580 m), Rochebrune (1 754 m) et le Mont-d'Arbois (1 825 m). Mais l'offre se raréfiant, certaines demandes se reportent plus facilement sur des secteurs périphériques comme Combloux, Demi-Quartier et Saint-Gervais Mont-Blanc.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les grands chalets (900 à 1 000 m<sup>2</sup>) ont aujourd'hui autant d'adeptes que les chalets plus familiaux, de 200 à 400 m<sup>2</sup>. En revanche, la décoration doit impérativement faire appel aux matériaux traditionnels, à commencer par le bois. Le graal est évidemment un chalet ski aux pieds, ce qui s'avère rare à Megève à part au Mont-d'Arbois et à Rochebrune.

### LES ATTENTES

Megève possède une personnalité unique, mêlant art de vivre de grande qualité et vacances sur un rythme familial apaisé. Son domaine skiable de 400 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 et pour ses boutiques de luxe. Ses aficionados lui sont fidèles génération après génération, avec une forte fréquentation au mois d'août, notamment grâce au golf du Mont-d'Arbois.

### LA CLIENTÈLE

Elle se compose traditionnellement de familles françaises (Lyonnais et Parisiens en tête), suisses et belges. Les Genevois plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route du Léman. Le bureau de BARNES Megève observe que 2022 a été marqué par le retour de la clientèle étrangère : en effet, un candidat acquéreur sur deux était non-résident.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les bouleversements des années Covid, restrictions de voyage en tête, ont permis à un nouveau public de découvrir le charme et l'authenticité de la montagne en été comme en hiver. Le nombre de projets d'acquisition reste très élevé et conforme aux moyennes (déjà exceptionnelles) enregistrées ces deux dernières années. La hausse des taux n'a pas d'impact, la clientèle conditionnant rarement son achat à l'obtention d'un prêt. Les prix sont donc nettement orientés à la hausse.

À noter les ventes récentes de deux programmes neufs d'une quinzaine de lots vendus en co-exclusivité en quelques semaines pour l'un, en quelques heures pour l'autre ! Ainsi que des ventes au-delà de 10 millions d'euros, dont le nombre est très largement supérieur aux années précédentes.

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

Un appartement de 2 chambres d'environ 70 m<sup>2</sup> proche du centre du village, les prix en plein centre étant plus élevés suivant la qualité des prestations.

Pour les chalets, avec un million d'euros, il faudra se tourner vers Combloux ou Saint-Gervais Mont-Blanc, les prix mégevois étant supérieurs.

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Centre-ville	15 000 €	20 000 €	Stable	14 000 €	18 000 €	Stable
Le Jaillet	12 000 €	15 000 €	+15%	16 000 €	18 000 €	+20%
Rochebrune	12 000 €	16 000 €	Stable	16 000 €	19 000 €	+25%
Mont-d'Arbois	15 000 €	20 000 €	Stable	20 000 €	25 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 MONTAGNE

## 2. 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 mais reste très cosmopolite. Les palaces du siècle dernier côtoient les hôtels haut de gamme les plus récents ; les anciennes fermes voisinent avec de récents chalets ou des résidences luxueuses.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Chamonix s'étend sur 16 villages et hameaux largement répartis 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. En 2022, la demande principale portait sur les beaux chalets rénovés dans les quartiers prisés et calmes ainsi que sur les grands appartements du centre-ville. Une demande croissante est constatée pour le village des Houches, dont le prix au mètre carré est légèrement inférieur à la moyenne de la vallée.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

Les clients sont de plus en plus attentifs aux effets du réchauffement climatique et cherchent une certitude d'avoir de la neige dans 30 ans. 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 5 millions d'euros.

Signe de la montée en gamme de la vallée, en 2022 la commune de Chamonix comptait 12 hôtels 4 étoiles et 3 hôtels 5 étoiles. Dans l'attente de la réouverture du mythique Grand Hôtel Couffet, qui sera intégralement reconstruit afin de créer un nouveau 5 étoiles.

### LA CLIENTÈLE

Historiquement, les vieilles familles françaises, les expatriés français et les Britanniques ont composé la majorité des acheteurs de la vallée. Mais le bureau de BARNES Chamonix note en 2022 une augmentation de la demande de la part de familles françaises fortunées ainsi que des clients néerlandais et américains auxquels s'ajoutent des expatriés en Asie.

Des clients sportifs, qui cherchent en permanence à se dépasser, que ce soit à ski, en alpinisme ou en trail et sont de plus en plus nombreux à se passionner pour Chamonix et pour son atmosphère unique au monde.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La demande a évolué en 2022, se concentrant sur des chalets au calme pour les résidences secondaires ou proches du centre-ville pour les résidences principales.

Les dispositions du PLU de Chamonix-Mont-Blanc imposent 25 % de logement locatifs sociaux pour toute opération de logement supérieur à 300 m<sup>2</sup>, afin de développer un parc résidentiel accessible au plus grand nombre pour les habitants et travailleurs de la vallée. Les grands chalets anciens sont donc très demandés : BARNES Chamonix a ainsi reçu de nombreuses demandes pour des chalets au-dessus de 5 millions d'euros, avec une vente à prix record à 23 000 €/m<sup>2</sup> en 2022.

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

Un appartement traditionnel de 80 m<sup>2</sup> dans le centre de Chamonix ou un chalet de 120 m<sup>2</sup> aux Houches.

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Chamonix	12 000 €	16 000 €	+5 %	13 000 €	18 000 €	Stable
Les Praz	12 000 €	16 000 €	+5 %	14 000 €	18 000 €	Stable
Argentière	11 000 €	11 000 €	Stable	10 000 €	18 000 €	Stable
Les Houches	7 000 €	8 000 €	Stable	7 000 €	10 000 €	-5 %

Source : BARNES

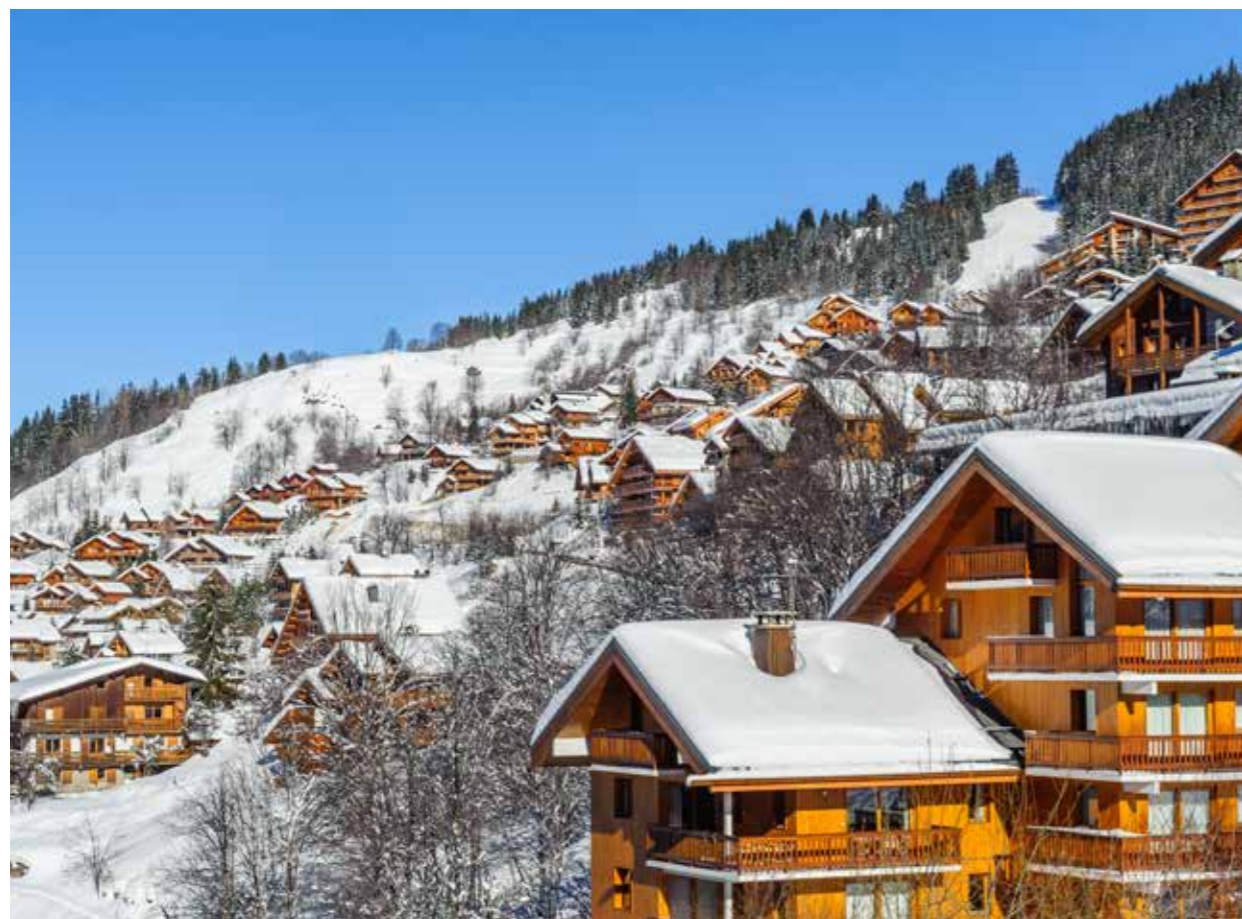
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 MONTAGNE

## 2. 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, Morion et Courchevel 1850) lui permet de proposer une offre immobilière diversifiée mais toujours respectueuse de l'architecture savoyarde : cette station hors du commun comporte en effet une trentaine de bâtiments anciens et de chalets classés Monuments historiques.*

*Au cœur du plus grand domaine skiable du monde, les 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic ». Cette station familiale respecte tous les codes de l'art de vivre en montagne avec son architecture soignée faisant largement appel au bois. Méribel plaît aussi pour sa cohérence et son identité savoyarde jalousement préservée.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Courchevel : Courchevel 1850 reste toujours en tête de classement, suivi par le quartier du Belvédère de Courchevel Moriond et le centre station. 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 accès direct aux pistes. 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 secteur résidentiel et calme, bénéficiant d'un accès direct au domaine skiable grâce au télésiège, à une encablure du centre station.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Courchevel : les appartements de 4/5 chambres en duplex et les penthouses, les chalets anciens à rénover disposant de grands terrains ou de vues dégagées.

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. Les penthouses et les grandes surfaces.

### LES ATTENTES

Les 3 Vallées apportent une véritable garantie d'enneigement tout en préservant la qualité de vie de villages de montagne entourés de sapins. Méribel joue la carte de la station sportive, qui accueillera les championnats du monde de ski en 2023. Courchevel mise toujours autant sur son image de luxe ultime et glamour.

### LA CLIENTÈLE

Courchevel : la clientèle historique vient du monde entier. La clientèle russe a été remplacée par des expatriés et par des clients du Golfe persique.

Méribel : elle est surtout française, vivant en France ou expatriée. L'année 2022 a vu le retour des Anglais, Belges et Néerlandais, traditionnellement présents.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le caractère de valeur refuge des 3 Vallées se confirme d'année en année. Le plus grand domaine skiable du monde permet de coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative.

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

Un appartement de 80 m<sup>2</sup> avec 3 chambres « skis aux pieds » (mais pas à 1850, où les prix débutent à 1,2 million d'euros).

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

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Courchevel 1850	14 000 €	29 000 €	Stable	15 000 €	40 000 €	Stable
Courchevel Moriond	12 000 €	18 000 €	Stable	14 000 €	20 000 €	Stable
Courchevel Village	12 000 €	18 000 €	Stable	14 000 €	20 000 €	Stable
Courchevel Le Praz	10 000 €	16 000 €	+2 à 3 %	12 000 €	17 000 €	+2 à 3 %

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Méribel Village	12 000 €	16 000 €	Stable	13 000 €	17 000 €	Stable
Méribel Centre	9 000 €	17 000 €	Stable	12 000 €	29 000 €	Stable
Le Morel	12 000 €	20 000 €	Stable	15 000 €	20 000 €	Stable
Le Rond-Point des pistes	19 000 €	30 000 €	Stable	25 000 €	30 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. CRANS-MONTANA, ALPES SUISSES

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

Si la clientèle veut profiter des frissons des sports d'hiver, ou en été des somptueuses balades aux bords des bisses, du golf et du VTT, elle vient également pour profiter des plaisirs du shopping chic rue du Prado, où se côtoient de grandes enseignes de la mode, de la joaillerie et du design.

### LA CLIENTÈLE

À l'achat, la clientèle est principalement suisse mais la station attire des acheteurs venant de France, de Belgique ou d'Italie.

### 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 et de montrer au monde entier que son site sublime, son taux d'ensoleillement exceptionnel et sa classe jamais démentie en font, d'un bout de l'année à l'autre, l'une des valeurs sûres de l'élégance en montagne. Crans-Montana ne cesse de se développer. Aujourd'hui, avec l'arrivée de grandes chaînes hôtelières internationales telles que Six Senses et Hyatt (d'autres projets de 5 étoiles sont également en cours), l'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.

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

Un appartement de 2 chambres de 80 m<sup>2</sup> bien positionné.

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Crans-Montana	14 750 CHF	24 600 CHF	+10 %	21 600 CHF	29 500 CHF	+25 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. VERBIER, ALPES SUISSES

*Fraîchement élue meilleure station de ski au monde, Verbier fait le bonheur de ses visiteurs. Domaine skiable irrésistible pour les mordus de poudreuse en hiver, haut lieu de la musique classique en été, la station jouit d'une situation idéale sur un plateau ensoleillé, ouvert sur le massif des Combins et du Mont-Blanc.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

Dans le très haut de gamme, elle est avant tout internationale et majoritairement britannique, scandinave et belge. Avec en 2021 et surtout en 2022, une très forte augmentation des demandes de location de longue durée.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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

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

Pour la saison de ski 2022-2023, BARNES devient sponsor exclusif de la nouvelle télécabine de Verbier – Les Ruinettes (Médran IV) inaugurée par Téléverbier en juillet 2022 et renommée la BARNES Line. Jusqu'à dix personnes peuvent être accueillies dans cette nouvelle génération de télécabine au design très esthétique et épuré. La structure en aluminium garantit un poids faible, tandis que la compacité et la disposition des équipements intérieurs libèrent des vitrages de grande dimension. Ainsi, les clients auront l'impression d'être installés en plein air – et jouiront d'un panorama à 360° !

Au-delà de ces nouveautés, Verbier conserve ses atouts qui lui ont valu d'être plusieurs fois élue meilleure station de ski suisse mais surtout, en 2022, de se voir décerner le titre tant convoité de meilleure station de ski du monde.

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 ?

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

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Le Hameau	25 000 CHF	35 000 CHF	+5 %	25 000 CHF	40 000 CHF	+5 %
Sonalon	25 000 CHF	35 000 CHF	+5 %	25 000 CHF	35 000 CHF	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 MONTAGNE

## 3. GSTAAD, ALPES SUISSES

*Si le village de Gstaad, situé sur la commune de Saanen, est réputé pour son excellent domaine skiable, ses belles promenades, ses merveilleux restaurants, son centre sportif performant et ses équipements modernes, la station huppée du canton de Berne est surtout connue pour le juste mélange entre le luxe et l'authenticité. La qualité de ses hôtels et notamment du Gstaad Palace où séjournent stars et têtes couronnées est reconnue dans le monde entier.*

*Le charme de Gstaad et de sa région est renforcé par la présence affirmée de la paysannerie traditionnelle de montagne, garante d'excellents produits et d'un savoir-faire artisanal préservé.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Oberbort, la colline sur laquelle se trouve le Gstaad Palace ainsi que le centre du village sur la Promenade. Les skieurs vont aussi apprécier les villages de Schönried et de Rougemont.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

Les acheteurs sont attentifs à la qualité des services proposés (soins bien-être, conciergerie etc.) et à la qualité de vie, la sécurité, la convivialité et les échanges avec la population locale.

### LA CLIENTÈLE

Internationale.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le centre du village est exclusivement piétonnier pour le bonheur des habitants, des vacanciers et surtout des commerçants. Gstaad, la station de ski ultra chic, est aussi la station la plus chic du « no-ski » ! En hiver, les décorations de Noël brillent comme les diamants des grands joailliers. Pour le shopping toutes les grandes marques de luxe sont bien sûr présentes. Tout cela étant accompagné d'un réel respect de la tradition montagnarde, une authenticité qui s'impose comme un gage de sécurité de l'investissement immobilier.

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

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

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
<i>Gstaad</i>	25 500 CHF	40 000 CHF	+4 %	26 000 CHF	45 000 CHF	+4 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 MONTAGNE

## 4. ASPEN, VAIL & TELLURIDE, 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 Etats-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.*

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

*Telluride : nichée dans un canyon fermé dans les monts San Juan, dans le sud-ouest du Colorado, Telluride est considérée comme le trésor caché des Rocheuses.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

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

Telluride : la ville historique, dont les origines remontent à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

Vail : les acheteurs les plus exigeants recherchent des maisons pouvant aller jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> dans des résidences sécurisées exclusives. L'accès au très prisé Passport Club, offrant un accès facile aux pistes de ski et un parking dans le village, constitue également un critère de recherche important.

Telluride : les rares maisons anciennes disponibles à la vente dans la ville historique ou les immenses ranchs situés à moins d'un quart d'heure en voiture.

### LES ATTENTES

Aspen : à Aspen, le ski est roi. Le groupe Aspen Skiing Company gère quatre stations au cœur d'une nature époustouflante : Snowmass, la plus vaste, Aspen Mountain, pour les skieurs confirmés, Aspen Highlands, destinée aux sportifs de l'extrême et Buttermilk, pour les débutants et les snowboarders. Malgré sa petite taille, Aspen attire chaque année des milliers de visiteurs qui apprécient hiver comme été son ambiance à la fois branchée et sophistiquée. Snowmass

jouit pour sa part d'une réputation internationale pour tous les adeptes des sports de montagne.

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

Telluride : cette ancienne ville minière est dotée d'une histoire et d'un patrimoine uniques. Abrutant des bâtiments centenaires, hôtels et boutiques de grand luxe, restaurants gastronomiques et spas de niveau international, elle offre un cadre raffiné dans une ambiance 100 % montagnarde.

### LA CLIENTÈLE

Aspen, Vail, Telluride : Si les acheteurs sont majoritairement des Américains fortunés, ces trois destinations attirent de plus en plus de clients canadiens. Ainsi que les membres les plus en vue de la jet set internationale.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Aspen : le marché immobilier de luxe à Aspen connaît une croissance régulière grâce à son statut de référence. La location tend par ailleurs à devenir possible sur les propriétés de grand luxe. Les années 2020/2021 ont amené de nombreux propriétaires de chalets et de ranchs à s'y installer de façon semi-permanente, voire permanente. Ce qui ne peut que soutenir la cote d'amour de l'ensemble des 4 stations.

Vail : dans la vallée, les micromarchés peuvent se déplacer à des rythmes et selon des échéances très variées. Néanmoins, les récentes ventes de maisons à plus 30 millions de dollars US montrent que les acheteurs ont une grande confiance dans le marché de Vail Valley.

Telluride : à la fois ville victorienne et station réputée pour la qualité de ses différents domaines skiables, Telluride vit toute l'année au rythme de sa programmation culturelle, dont le festival du film (septembre) et celui de bluegrass (juin).

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

Aspen : un studio d'une trentaine de m<sup>2</sup> dans le centre-ville.  
Vail : un appartement récent de 100 m<sup>2</sup>.  
Telluride : un chalet « cabine » de 100 m<sup>2</sup> avec 2 chambres.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	ÉVOLUTION	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Aspen/Snowmass	20 000 \$	+10 %	45 000 \$	+10 %
Vail	9 000 \$	Stable	40 000 \$	+10 %
Telluride	14 000 \$	+12 %	25 000 \$	+12 %

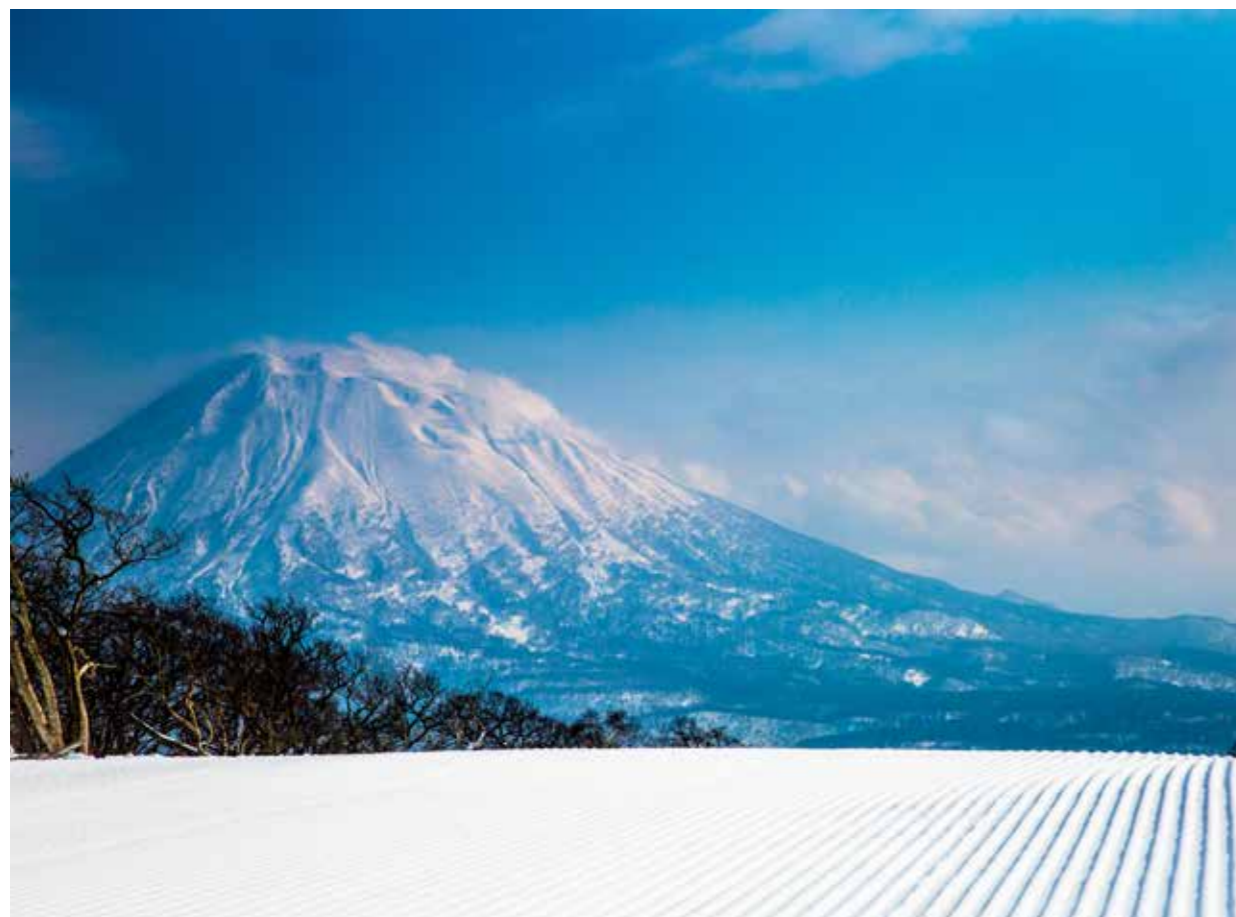
Sources : BARNES / Visithousa.fr / Telluride.com / Texasmonthly.com  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# TOP 5 MONTAGNE

## 5. NISEKO & HAKUBA, JAPON

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

*Sa grande rivale Hakuba est située sur Honshu, l'île principale du Japon. Elle se trouve à 3 heures à l'ouest de Tokyo en train à grande vitesse, ce qui la rend notamment accessible depuis l'Australie (via Tokyo), une aubaine depuis la réouverture des frontières sans visa en octobre 2022. Dans la région de Nagano, Hakuba abrite quelques uns des meilleurs domaines skiables du Japon, avec des montagnes escarpées de style européen, difficiles à trouver au pays du Soleil-Levant.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

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

Hakuba : Cortina, Norikura, Tsugaike Kogen, Iwatake, Happo-One, Hakuba 47, Goryu, Sanosaka, Kashimayari et Jigatake sont les dix stations qui entourent le village d'Hakuba.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

Hakuba : les chalets et les lodges de luxe, proposés à des prix bien inférieurs à ceux des stations de l'île d'Hokkaido, Niseko en tête.

### LES ATTENTES

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

Hakuba : en plus d'offrir certaines des pentes les plus escarpées du Japon, le village d'Hakuba offre aux visiteurs une grande expérience de la culture traditionnelle des petites villes japonaises. Autour du village se trouvent de nombreux restaurants, bars, boutiques et onsen proposant une cuisine et des expériences japonaises authentiques.

### LA CLIENTÈLE

En majorité japonaise, elle a tendance à se montrer de plus en plus internationale, avec des acheteurs asiatiques et australiens (surtout à Hakuba).

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Niseko : plusieurs chaînes d'hôtel comme Park Hyatt, Ritz-Carlton et Aman Resorts ont commencé à développer leurs résidences à Niseko, ce qui va créer une nouvelle offre. De plus, de nouveaux resorts comme New World, La Plume et Matie attirent une clientèle friande d'expériences de haut niveau. Le marché immobilier de Niseko a atteint des sommets pour les appartements en 2021, aussi bien en nombre de transactions qu'en prix. Notamment dans le neuf. Les maisons et chalets ont vu leurs prix se stabiliser en 2022.

Hakuba : célèbre depuis près d'un siècle auprès des Japonais, Hakuba a été propulsée sous les feux de la rampe en 1998 en accueillant certaines épreuves des Jeux olympiques d'hiver de Nagano. Active toute l'année, cette destination de villégiature est l'un des villages de montagne à la croissance la plus rapide au Japon, avec des perspectives solides de développement, le nombre de ses visiteurs n'ayant cessé d'augmenter ces dernières années.

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

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

Hakuba : un appartement neuf de grand luxe de 110 m<sup>2</sup> sur les pistes avec 2 chambres.

## PRIX FIN 2022

	APPARTEMENTS - Prix au m <sup>2</sup>			CHALETs - Prix au m <sup>2</sup>		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Niseko	8 000 \$	21 000 \$	-20 %*	9 000 \$	20 000 \$	-20 %*
Hakuba	2 500 \$	9 000 \$	-10 %	2 500 \$	8 000 \$	-10 %

(\*) Les prix en yen sont restés globalement stables à Niseko et ont monté à Hakuba, mais la monnaie japonaise a perdu 20 % en un an par rapport au dollar américain.  
Sources : BARNES / Hakuba.com / Housingjapan.com  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £



# 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 TOKYO
- 02 LONDRES
- 03 ROME
- 04 MONACO
- 05 MADRID
- 06 BARCELONE
- 07 BUDAPEST
- 08 BRUXELLES
- 09 BUCAREST
- 10 LISBONNE
- 11 MONTRÉAL, QUÉBEC
- 12 LYON
- 13 BORDEAUX
- 14 ATHÈNES ET SES ÎLES
- 15 BASSIN D'ARCACHON (*Arcachon, Pyla & Cap Ferret*)
- 16 DEAUVILLE
- 17 CÔTE BASQUE (*Biarritz, Saint-Jean-de-Luz & Hossegor*)
- 18 CORSE
- 19 PROVENCE LITTORAL (*Aix, Alpilles, Luberon, Marseille, Cassis, Sanary, Le Lavandou*)
- 20 ÎLE DE RÉ



01



02

- 01. Tokyo
- 02. Londres
- 03. Rome
- 04. Monaco
- 05. Madrid
- 06. Barcelone



03



04



05



06

# 1. TOKYO, JAPON

Malgré sa population vieillissante, le Japon maintient son rang sur le plan économique grâce à une productivité en hausse constante. Le succès des Jeux Olympiques d'été 2020 a renforcé le prestige d'un pays entier, le Japon ayant prouvé sa solidité et sa résilience. En novembre 2022, Tokyo a ainsi vu ses prix de l'immobilier augmenter pour le 28<sup>e</sup> mois consécutif, approchant la barre des 7 000 \$/m<sup>2</sup> dans l'ancien et 10 000 \$/m<sup>2</sup> dans le neuf, toutes catégories confondues. Les indicateurs laissent à penser que cette cote pourrait encore monter dans les prochaines années.

Le tissu urbain est très dense à Tokyo, avec 4 550 habitants au km<sup>2</sup>, mais les expatriés qui s'y installent sont surpris par la qualité de vie que propose la capitale japonaise. Propre, calme, organisée et très sûre, cette ville géante profite de centaines de parcs et d'espaces verts, desservis par un réseau de transports d'une ponctualité légendaire.



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La clientèle internationale (expatriés et investisseurs) se dirige presque exclusivement vers les constructions neuves, qui bénéficient des meilleures garanties antisismiques et d'un niveau d'équipement sans défauts. Le nombre de mises en chantier de nouvelles constructions a, en revanche, baissé de -4,2 % en un an, sous le triple effet de la hausse du coût des matières premières, de la chute du yen et d'une persistante rareté du foncier disponible.

## LES ATTENTES

Tokyo s'étend sur 620 km<sup>2</sup>, soit 6 fois la superficie de Paris. Pour un expatrié, choisir son quartier est donc la priorité et dépendra de nombreux facteurs personnels, à commencer par le besoin d'être à proximité, ou non, d'écoles internationales. Fait quasiment unique en Asie, le Japon ne pose presque aucune restriction à l'achat foncier par la clientèle étrangère.

## LA CLIENTÈLE

Dans le secteur du haut de gamme, l'immense majorité des acheteurs sont des Japonais fortunés. Les expatriés sont généralement logés par leur entreprise dans des appartements en location. Mais dans les années qui ont précédé les JO de 2020, des acheteurs étrangers venant d'Europe occidentale, des USA, d'Asie (Singapour, Thaïlande, Malaisie, Hong Kong R.A.S. et Chine continentale) et d'Australie, ont acheté au Japon des biens immobiliers à des fins

d'investissement ou pour leur usage privé. Il n'existe pas de statistique officielle dévoilée, mais les observateurs du marché considèrent que le nombre d'étrangers achetant des biens immobiliers (condos) ou des immeubles commerciaux est en augmentation régulière dans Tokyo, dont les prix semblent relativement sages comparés à ceux des autres métropoles mondiales... qui ne proposent pas toutes la même qualité de vie ni la même sécurité.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'effet JO a joué à plein sur l'immobilier, mais le réaménagement du cœur de Tokyo se poursuivra pendant des années tant la demande est forte. Le Japon est en effet considéré par les investisseurs asiatiques comme un coffre-fort immobilier, boosté par la facilité d'y devenir propriétaire pour les étrangers. Les prix de l'immobilier résidentiel poursuivent leur impressionnante ascension, atteignant des niveaux jamais vus depuis le début des années 1990. Selon les derniers chiffres publiés par le Real Estate Economic Institute, le prix moyen d'un appartement neuf dans les 23 quartiers de Tokyo a atteint 96,85 millions de yens (environ 700 000 \$), soit une augmentation jugée « stupéfiante » de +30 % en glissement annuel. Les prix des appartements anciens ont également grimpé pour atteindre une moyenne de 930 500 yen/m<sup>2</sup> (environ 6 800 \$) soit une augmentation de +9,1 % en glissement annuel.

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

À Aoyama, un appartement de 50 m<sup>2</sup>, à Minami-Azabu, un appartement de 30 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Minato-Ku (Akasaka/Azabu)	18 000 \$	+9 %	30 000 \$	Stable
Roppongi	24 000 \$	+7 %	40 000 \$	Stable
Shibuya	18 000 \$	+7 %	41 000 \$	Stable

Sources : BARNES / RethinkTokyo.com / Direction générale du Trésor/ Urbaparis  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

## 2. LONDRES, ROYAUME-UNI

*L'année 2022 fut celle du retour à la normale pour la capitale britannique ! Une fois de plus, Londres est considérée comme une ville où investir, en particulier par les familles qui apprécient ses écoles et ses universités. L'activation de la demande accumulée après l'incertitude du Brexit et la frustration liée aux restrictions de voyage par la pandémie ont stimulé le marché immobilier de prestige de Londres. Parmi les 10 villes qui comptent le plus de UHNWI au monde, seule Londres voit sa population de UHNWI augmenter.*

*L'année 2022 a connu une forte activité transactionnelle dans tous les domaines, mais surtout sur les marchés « prime » de 5 millions de livres et plus et « ultra prime » de 10 millions de livres et plus. Le Brexit avait fait hésiter les acheteurs et la pandémie leur avait coupé les ailes, mais Londres est restée une valeur sûre pour les particuliers fortunés face aux incertitudes politiques et économiques mondiales. L'attrait d'une livre faible a contribué à hisser les volumes de transaction à leur plus haut niveau depuis cinq ans. Les prix dans le haut de gamme restent toutefois inférieurs à leur pic de 2014, ce qui laisse de nombreuses possibilités aux acquéreurs, notamment ceux qui achètent en devises étrangères.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

« Le dynamisme, l'esprit de village et de communauté » étaient les mots à la mode en 2022, parallèlement à l'exigence de disposer d'espaces verts. Si les quartiers traditionnels de Mayfair, Belgravia, Knightsbridge et Chelsea ont longtemps semblé bon marché par rapport à leurs prix historiques, ceux-ci ont rebondi : 74 % des propriétés vendues pour plus de 5 millions de livres sterling à Londres entre janvier et juin 2022 se trouvaient dans les arrondissements de Kensington et Chelsea ou de Westminster.

La pénurie de logements de qualité est un problème de longue date, mais jamais autant que cette année, notamment à King's Cross et Islington, où l'offre a diminué de près d'un tiers.

Hampstead et Highgate ont connu l'une des plus fortes croissances de prix, avec une hausse de +13 % au cours des 12 derniers mois.

Notting Hill a poursuivi la tendance de 2021, se révélant populaire dans tous les domaines, en particulier auprès des jeunes familles à la recherche de maisons et d'un style de vie inimitable. Tandis que Clapham, St John's Wood et Pimlico complètent le tableau d'un renouveau du centre, ayant dépassé des villes comme Wimbledon, Chiswick et Wandsworth.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Le bureau londonien de BARNES a constaté un retour des grands patrons, des entrepreneurs de la tech, du monde du spectacle, du droit, de la finance, des gestionnaires de fonds spéculatifs et des family offices dans le centre de Londres, privilégiant les quartiers exceptionnels proches de leurs bureaux. Les maisons ont continué à surpasser les appartements mais l'écart entre les deux se réduit. Même si le télétravail devient plus la norme, les acheteurs veulent rester proches de leur bureau. Certains de ceux qui ont acheté une maison à la campagne pendant la pandémie se rendent compte de la nécessité d'un pied-à-terre dans Londres.

### LES ATTENTES

Le marché immobilier s'est bien comporté au cours des neuf

premiers mois de 2022, jusqu'à ce que l'automne apporte un changement malvenu au paysage économique britannique : les coûts des prêts hypothécaires ont augmenté de manière significative, le moral des consommateurs s'est durci, le coût de la vie s'est accéléré et les prix de l'énergie ont grimpé en flèche, en partie à cause du conflit en Ukraine. La partie supérieure du marché immobilier londonien a tendance à être relativement isolée de ces problèmes, les acheteurs étant moins dépendants de l'emprunt. Mais on prévoit dans le haut de gamme une baisse des prix de -2 % d'ici la fin 2023.

### LA CLIENTÈLE

Elle est traditionnellement très internationale, mais en 2022 la demande a été principalement nationale, surtout en début d'année. Londres s'est avérée de plus en plus populaire auprès des Américains travaillant dans les secteurs de la technologie et de la finance, sans doute soutenus par la domination du dollar. À noter, une augmentation notable de la clientèle chinoise, aussi bien de Pékin que de Hong Kong R.A.S., ainsi que de Kuala Lumpur, Singapour et Mumbai. Côté Européens, les Français et les Italiens restent présents en grand nombre, tout comme les Belges et les Suisses.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Compte tenu des pressions sur l'économie mondiale, de la perspective de nouvelles hausses des taux d'intérêt et de la volatilité du marché hypothécaire britannique, les acheteurs nationaux se montreront a priori prudents en 2023. Le marché sera cependant soutenu par le manque d'offre, aggravé par la rareté des programmes neufs. Dans un contexte économique de plus en plus difficile, la croissance des loyers à Londres a pour sa part atteint de nouveaux sommets. Ils sont maintenant 15 % plus élevés que leur niveau pré-pandémique.

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

À Notting Hill, un appartement d'une chambre au dernier étage d'environ 62 m<sup>2</sup> avec une terrasse sur le toit de la même superficie.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME*	TENDANCE	EXCEPTION**	TENDANCE
Kensington	16 350 £	+4,9 %	25 500 £	+1,0 %
South Kensington	17 500 £	+4,8 %	25 300 £	-3,2 %
Chelsea	18 100 £	+3,5 %	25 700 £	+3,8 %
Knightsbridge	21 400 £	+6,1 %	29 500 £	+2,4 %
Mayfair	24 400 £	+7,2 %	41 000 £	+1,7 %

Source : BARNES

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

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

## 3. 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 km<sup>2</sup> un Etat 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 cœur 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. La qualité de vie y est très recherchée. Les appartements sont de taille moyenne, principalement des trois et quatre pièces. Habité par des familles de classe moyenne, ce quartier est particulièrement demandé par les Italiens.

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 toujours 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 préféré 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

Les grands appartements avec espace extérieur, terrasse ou jardin, déjà rénovés, dans des quartiers centraux.

Les appartements ou maisons disposant d'une terrasse donnant sur les toits de Rome.

### LES ATTENTES

Plus qu'un investissement, habiter Rome ou y posséder une résidence secondaire, voire un pied-à-terre, est le reflet d'une certaine culture, d'une appétence pour l'Histoire et pour un art de vivre célébré dans le monde entier. Les acheteurs sont de plus en plus sensibles au fait de pouvoir rejoindre le centre historique à pied ou à vélo en moins de 15 minutes.

### LA CLIENTÈLE

Les vendeurs ont 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 classe moyenne qui possèdent depuis des générations de véritables bijoux immobiliers, évidemment à restaurer.

Rome attire par ailleurs de nombreux couples LGBTQ étrangers, à hauts revenus et sans enfants. Du côté des investisseurs, les Américains et les Européens du nord étaient les plus présents en 2022, les Russes étant absents pour des raisons liées à l'actualité internationale.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Après un fort rebond à +6,7 % en 2021, la croissance italienne devrait atteindre +3,7 % en 2022 et les projections sont de +0,3 % en 2023. Le pays maintient une trajectoire budgétaire prudente, dans un contexte qui l'a conduit à prendre des mesures en soutien aux ménages, aux entreprises et aux collectivités pour faire face au renchérissement des prix de l'énergie. Les transactions immobilières se sont portées à un haut niveau en 2022, à environ 700 000. Mais ce chiffre devrait baisser autour de 600 000 en 2023 à cause de la faible capacité d'emprunt des ménages. Les observateurs constatent un ralentissement de la tendance à la périurbanisation dans le pays, ce qui entraîne un regain d'intérêt pour Rome, son caractère central et son statut de valeur sûre. Le marché y est en revanche marqué par un manque d'offre, tant pour les biens à vendre qu'à louer. Ce qui ne peut que maintenir les prix à un niveau élevé. L'un des grands enjeux pour les années à venir est l'efficacité énergétique des logements, désormais au centre des préoccupations des acheteurs et difficile à mettre en place dans des bâtiments anciens.

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

Un appartement de 110 à 150 m<sup>2</sup> dans les quartiers les plus prisés.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Centre historique	7 200 €	+1,4 %	11 000 €	+2,1 %
Flaminio	5 000 €	Stable	6 500 €	+0,8 %
Prati	5 000 €	+0,5 %	6 500 €	+1,2 %
Parioli	5 500 €	Stable	7 000 €	Stable

Sources : BARNES / Direction générale du Trésor

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

## 4. MONACO

Outre sa fiscalité à la légendaire douceur, son art de vivre méditerranéen, sa gastronomie réputée dans le monde entier, sa solidité politique et sa sécurité reconnue, la principauté a pris un net virage environnemental depuis l'accession au trône du prince Albert II en 2005. En témoigne l'extraordinaire projet Mareterra, un nouvel éco-quartier piéton de 6 hectares gagnés sur la mer, qui sera livré en 2024.

Le prix du mètre carré monégasque a augmenté de près de 75 % en 10 ans, entre 2011 et 2021, tous quartiers et tout type de biens confondus. Il a ainsi dépassé la barre symbolique des 50 000 € en 2021 selon l'institut statistique monégasque Imsee. Mais les immeubles de prestige et les programmes neufs dépassent largement ces chiffres, les transactions à plus 80 000 €/m<sup>2</sup> étant monnaie courante à Monaco.



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tout Monaco est prisée. Mais le Carré d'Or de Monte-Carlo, avec en son centre la place du Casino, reste le graal pour les acheteurs internationaux. Au-dessus de la plage du Larvotto l'avenue Princesse-Grace est célèbre pour ses condos de grand luxe face à la mer. Parmi les quartiers montants, citons le One Monte-Carlo à proximité du Casino, qui propose des appartements de prestige destinés exclusivement à la location. À l'ouest de la principauté, le quartier de Fontvieille, bâti sur la mer dans les années 70 et doté d'un petit port de plaisance à proximité de l'héliport de Monaco, séduit depuis l'origine la clientèle anglo-saxonne.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les petits appartements (studios et 2 pièces) sont prisés par les investisseurs et les plus grands appartements (deux ou trois chambres) attirent les familles qui s'établissent à Monaco. « Le fin du fin » est constitué par les penthouses dont les prix atteignent des sommets mondiaux. Notamment dans le Carré d'Or, proche du casino et de l'Hôtel de Paris, et dans les programmes neufs pour lesquels le seuil psychologique des 100 000 €/m<sup>2</sup> est fréquemment franchi.

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

On considère que 120 nationalités sont présentes dans la principauté. Outre les clientèles françaises et italiennes, les Européens du nord et les Britanniques sont traditionnellement friands des charmes monégasques.

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

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Depuis qu'il a succédé à son père en 2005, le prince Albert II a fait du développement durable et de la recherche océanographique une priorité pour la principauté, Monaco faisant désormais figure de porte-étendard de la lutte contre le réchauffement climatique. Mais pour faire face à une demande toujours croissante, la principauté doit s'agrandir. Ce rôle échoit à l'extension sur la mer du quartier Mareterra, qui permettra le développement sur 6 hectares d'un nouvel espace de vie comportant des logements, des commerces, des équipements publics, un port, un parc, des cheminements piétons et une promenade littorale. Un projet sous le signe de la vertu environnementale, qui va mettre la principauté sous le feu des projecteurs. Parmi les 140 biens proposés à la vente dans Mareterra se nichent une dizaine de villas de 1 500 à 2 500 m<sup>2</sup> pied dans l'eau. Une offre évidemment unique au monde, à des prix gardés confidentiels.

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

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

## PRIX FIN 2022

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

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

Sources : BARNES / Monte-Carlo SBM / Observatoire de l'Immobilier (statistique)

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 5. MADRID, ESPAGNE

*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 transports.*

*Traditionnellement, l'équilibre entre le travail et la qualité de vie est harmonieux car pour les madrilènes, il est important de conserver du temps libre pour les loisirs, la culture et le divertissement.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

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

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

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

## LES ATTENTES

Outre la qualité architecturale madrilène, la clientèle recherche les nouveaux standards de l'immobilier de prestige : sécurité, conciergerie, maisons offrant tous les services les plus modernes. Et toujours la lumière et des espaces extérieurs pour profiter de la douceur du climat.

## LA CLIENTÈLE

Depuis des décennies, les acheteurs étrangers constituent une part importante du marché immobilier de luxe espagnol, notamment dans les zones côtières et à Madrid. Parmi ceux-ci, les Sud-Américains se distinguent, puisqu'ils représentent 30 % des acheteurs de propriétés de luxe. En deuxième position on trouve les Britanniques (11 %), suivis de près par les Français (10 %), les Américains (9 %) et les Néerlandais (7 %).

De manière générale, la demande est en hausse depuis la fin de la pandémie. Beaucoup d'étrangers ont en effet découvert la ville durant cette période car elle est restée très

active au niveau des restaurants, des bars et des événements. En parallèle, la demande est en forte hausse de la part des acheteurs colombiens, péruviens et chiliens, à cause de la situation politique qui perturbe leurs économies nationales.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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

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

Capitale réputée pour sa douceur de vivre et son animation, Madrid fait partie de ces villes historiques qui devraient tirer leur épingle du jeu dans les années à venir. Son marché immobilier est en tout cas resté très actif durant le 2<sup>e</sup> semestre de 2022 et ne présente aucun signe de baisse pour 2023.

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

Un appartement rénové de 100 m<sup>2</sup> dans les quartiers les plus prisés.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Salamanca	10 500 €	+20 %	12 000 €	+15 %
Centro	5 800 €	+15 %	7 000 €	+10 %
Chamartín	6 500 €	+15 %	8 000 €	+10 %
Chamberí	7 500 €	+15 %	9 000 €	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

## 6. BARCELONE, ESPAGNE

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Pedralbes connaît une forte demande de la part de la communauté française expatriée. Pour le même appartement, le fait d'avoir plusieurs offres tend souvent à faire monter les prix.

Sarrià : un quartier qui conserve l'esprit et le charme d'une petite ville.

Turó Park : un quartier qui attire la bourgeoisie locale et la clientèle internationale.

Eixample - Gracia : le projet de luxe Mandarin Oriental Residences à 20 000 €/m<sup>2</sup> est le programme immobilier le plus luxueux de Barcelone. Le quadrat d'Or est réputé pour son architecture unique et pour sa forte concentration de bâtiments modernistes.

Proche de Barcelone, la Costa Brava et Empordà attirent les Catalans et les Français qui y achètent leur résidence secondaire. Plus au sud, la Costa Dorada est célèbre pour ses plages dorées, qui ont donné leur nom à cette zone côtière, ainsi que pour son microclimat et ses températures particulièrement douces en hiver.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Dans la Zona Alta, des appartements spacieux de 150 à 350 m<sup>2</sup>, avec des places de parking dans le même bâtiment et des espaces communs (piscine, jardin).

Dans le centre de Barcelone, principalement dans l'Eixample, les clients recherchent des appartements avec des éléments modernistes et de hauts plafonds. Ces propriétés datant de 1890 à 1950 sont très recherchées. Elles préservent l'essence même de la bourgeoisie catalane.

### LES ATTENTES

Barcelone est une « smart city », une ville connectée, verte et innovante. Elle fut par exemple la première ville au monde à mettre en place un système de transport moderne et vert : le bus à impulsion électrique (BHIM). Le 22@ Barcelona fait partie de l'un des plus grands projets de régénération urbaine d'Europe : sur 200 hectares d'ancien terrain industriel, se concentrent plus de 1 500 entreprises liées aux médias, aux technologies de l'information, à l'énergie, au design et à la recherche scientifique.

Beaucoup de « digital nomades » s'installent à Barcelone depuis la pandémie. La capitale catalane dispose en effet de très bonnes universités, d'un art de vivre réputé (c'est la ville d'Espagne comptant le plus d'étoiles Michelin !) et d'un merveilleux climat méditerranéen, à proximité à des plages pour l'été et des montagnes pour l'hiver. Barcelone se positionne aussi comme un lieu stratégique pour les centres de données : l'un des principaux projets sera celui développé par Aquila Capital à Cerdanyola del Vallès, avec un investissement de 300 millions d'euros et la création de 300 emplois. Autre exemple de cette connectivité urbaine, il y a 500 points d'accès gratuit à Internet dans les différents quartiers de la ville.

Barcelone compte par ailleurs une très grande communauté française avec notamment de nombreux expatriés français.

### LA CLIENTÈLE

La clientèle est avant tout locale sous la barre du million d'euros. Sous la barre des 2 millions d'euros, elle se compose pour moitié d'Espagnols et pour moitié d'étrangers, notamment français et britanniques. Au-dessus de 2,5 millions d'euros, la clientèle est 100 % étrangère, autant pour des achats de résidences principales que secondaires et pour un investissement locatif. Le secteur de l'ultra luxe (au-delà de 4 à 5 millions d'euros) s'est redressé, avec d'importantes transactions en 2022.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Barcelone offre de très bonnes opportunités d'investissement, aussi bien pour les résidences principales que secondaires et pour le marché locatif. Son rapport qualité-prix est optimal, avec une moyenne par m<sup>2</sup> qui est restée stable en 2022. Le tourisme a, pour sa part, repris durant cette année. Les perspectives sont excellentes d'autant que Barcelone deviendra en 2024 la première ville au monde à avoir accueilli à la fois la Coupe de l'America et les Jeux olympiques, puisqu'elle fut l'hôte des JO d'été en 1992.

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

Un appartement de 150 m<sup>2</sup> dans la Zona Alta ; un appartement de 200 m<sup>2</sup> à rénover à Eixample.

## PRIX FIN 2022

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

Sources : BARNES / Meet Barcelona

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £



## 7. BUDAPEST, HONGRIE

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La partie historique de Pest et ses immeubles architecturaux avec en point d'orgue l'avenue Andrassy et la rue Vaci, la colline de Buda et ses appartements modernes dans de petits immeubles avec jardins. En particulier les logements dans les II<sup>e</sup>, V<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> arrondissements.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

### LES ATTENTES

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

### LA CLIENTÈLE

En raison de la pandémie, environ 75 % des acheteurs étaient hongrois en 2020 et 2021. Les étrangers venaient principalement d'Europe occidentale (Français, Britanniques, Européens du nord) et des États-Unis. En 2022, une fois levées les restrictions liées à la pandémie, les étrangers sont revenus en masse, mais le conflit ukrainien a fait chuter le nombre d'acheteurs. Il semble que les clients potentiels attendent toujours d'en savoir plus sur l'évolution de la situation internationale dans les mois à venir.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec une taxation à 15 % sur le revenu, 9 % sur les sociétés, 15 % sur les dividendes et des conventions fiscales avec la majorité des pays d'Europe de l'Ouest, la Hongrie bénéficie d'une fiscalité parmi les plus avantageuses d'Europe. Par ailleurs, Budapest connaît une hausse de la construction de nouveaux logements. Des résidences modernes qui attirent les acheteurs à la recherche d'un pied-à-terre et les investisseurs. L'année 2022 a apporté un rebondissement inattendu. En raison de la guerre en Ukraine, de la crise énergétique et de la forte inflation, les prix ont augmenté de +17 à +20 %. La monnaie locale, le forint hongrois (HUF) s'est également affaibli jusqu'à atteindre son plus bas historique, si bien que toutes les liquidités ont été placées dans l'immobilier. Cet affaiblissement monétaire n'a modéré qu'à très court terme (de février à novembre 2022) la hausse spectaculaire des prix, qui a repris fin 2022.

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

Une maison de 120 m<sup>2</sup> (3 chambres) dans le centre de Budapest.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Budapest	5 000 €	+18 %	7 000 €	+18 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

## 8. BRUXELLES, BELGIQUE

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



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

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

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés sont les maisons avec grand jardin à 20 minutes maximum du centre. Les appartements de prestige situés à des adresses de renom comme l'avenue Louise ont leurs adeptes, souvent des familles françaises habitant Bruxelles depuis 10 ou 20 ans.

Les recherches ont été marquées en 2022 par de nouveaux projets, notamment des rassemblements familiaux et des besoins de structure professionnelle ou récréative interne à la propriété pour l'immobilier haut de gamme (tennis, piscine, paddle, boxes pour chevaux, conciergerie, annexes pour invités ou adolescents etc.).

### LES ATTENTES

Bruxelles est une ville alternant quartier en mouvement perpétuel et zones résidentielles calmes et boisées. Le confort y est une notion importante, les biens comportant de grandes réceptions, plusieurs chambres ayant une salle de bains et un vaste dressing privatif ainsi que des pièces pouvant servir de bureau. Pour les biens situés dans des immeubles, les places de parking sont également très appréciées.

En 2022, les acheteurs recherchent toujours plus de verdure, un espace extérieur ou une grande terrasse, de la lumière, suffisamment de chambres pour chaque enfant et surtout un endroit pour télétravailler. Mais la crise énergétique change quelque peu la donne. L'augmentation subite du prix de l'énergie et des matériaux incitent à l'achat de biens déjà rénovés avec une bonne performance énergétique.

### LA CLIENTÈLE

Dans le segment du prestige, la plupart des acheteurs et des locataires sont français ou européens. Ils sont attirés par la verdure dans laquelle baignent de nombreux quartiers huppés de la capitale belge.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché immobilier bruxellois a été très soutenu avec des prix et un nombre de transactions qui ont continué à augmenter tout au long de l'année 2022. Cela est dû à la convergence de plusieurs facteurs internes et externes au marché immobilier :

- Une distorsion entre l'offre et la demande, due à une demande toujours très soutenue et une offre qui ne suit pas le rythme en raison d'une carence de nouveaux biens,
- Une volonté des investisseurs et des particuliers de diversifier leur patrimoine.

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

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

## PRIX FIN 2022

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

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

## 9. BUCAREST, ROUMANIE

*Bucarest, la plus grande ville et la capitale de la Roumanie, est connue pour ses glorieux bâtiments de la Belle époque et ses larges boulevards bordés d'arbres. Bucarest offre une grande variété architecturale, mêlant bâtiments traditionnels roumains, constructions influencées par l'école française et bâtiments issus de la période communiste, sans oublier les constructions plus récentes, à l'architecture contemporaine très soignée. On la surnomme parfois Micul Paris, qui signifie « petit Paris », ou encore « le Paris des Balkans ». Elle est considérée aujourd'hui comme une métropole animée, mais aussi comme l'un des principaux centres industriels et de transport d'Europe de l'Est.*



### LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Kiseleff et Dorobanti sont parmi les quartiers les plus anciens et les plus exclusifs de la ville, où l'on trouve des villas aussi charmantes qu'élégantes, avec jardin.

Le quartier Victoriei est réputé pour ses appartements modernes et ses immeubles à l'architecture spectaculaire.

### LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des propriétés illuminées par de grands espaces vitrés, bénéficiant de plans optimisés, de finitions raffinées et d'équipements de pointe.

Les acheteurs sont également demandeurs d'architecture moderne et de qualité supérieure pour la construction et les matériaux utilisés.

### LES ATTENTES

Il y a une double attente de la part des acheteurs :

- le marché des transactions immobilières est porté par une dynamique d'investissement. Les programmes neufs sont vendus dès le stade du projet.

- les clients cherchent par ailleurs à améliorer leur qualité de vie en achetant des logements dans lesquels ils se sentiront en sécurité et dans le plus grand confort.

### LA CLIENTÈLE

Les acheteurs de biens de luxe se partagent entre roumains et étrangers souhaitant protéger leurs avoirs de l'inflation.

Il s'agit principalement d'entrepreneurs et de cadres moyens et supérieurs, âgés de plus de 35 ans, parmi lesquels on trouve également des expatriés. Ces dernières années, on a également constaté un intérêt accru de la part de Roumains vivant au Canada et aux États-Unis voulant investir en Roumanie. Mais la part d'étrangers la plus importante provient généralement de pays européens.

### LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La taille du marché, la qualité de la main-d'œuvre, un cadre fiscal compétitif pour les entreprises ainsi que des salaires à faible niveau, tout contribue à attirer le plus grand nombre possible d'entreprises à placer la Roumanie parmi les pays d'Europe de l'Est les plus attractifs en matière d'investissement. Au cours de l'année 2020, un certain nombre de grandes sociétés étrangères ont ainsi manifesté leur volonté d'investir en Roumanie, dont les géants allemands Mercedes-Benz et Varta. Le nombre de sociétés à capitaux étrangers nouvellement établies en Roumanie a augmenté dans les dix premiers mois de 2022 de +30,7 % par rapport à 2021, pour atteindre 6 175 unités. (source Office national du registre du commerce) Malgré deux années de pandémie puis la guerre en Ukraine, la Roumanie reste un pays privilégié pour les investisseurs en Europe de l'Est. Elle se positionne à la 16<sup>e</sup> place sur 32 comme pays européen le plus attractif pour investir en 2022, devant ses voisins la Hongrie et la Tchéquie.

Pour les citoyens européens, acheter un bien immobilier est aussi simple que pour les Roumains. Pour les non-Européens, la solution la plus rapide est de passer par une société roumaine.

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

Un appartement de luxe de 205 m<sup>2</sup> avec 4 chambres dans l'un des projets résidentiels les plus exclusifs, avec vue sur le parc Verdi et le lac Floreasca.

## PRIX FIN 2022

Bucarest

3 250 €

+4,6 %

8 000 €

+4,6 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 10. LISBONNE, PORTUGAL

*Profitant d'un bel équilibre politique et social, Lisbonne est une ville attractive pour une clientèle internationale sensible à la sécurité et à la qualité de vie. En effet, le niveau d'ensoleillement, l'excellente gastronomie et la gentillesse proverbiale de ses habitants sont autant d'arguments qui suscitent la décision de s'installer ou d'investir au Portugal. Lisbonne, la ville aux sept collines, attire aussi depuis quelques années de jeunes travailleurs nomades, notamment du digital, qui veulent profiter de son ambiance vibrante et de la possibilité d'y travailler à distance. D'autant qu'il y a eu de forts investissements publics et privés dans les secteurs de la tech et de l'innovation, qui vont se prolonger durant les prochaines années.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers historiques de Graça, Alfama, Mouraria et le Bairro Alto. En centre-ville, le Chiado, Lapa, Estrela, Avenida da Liberdade sont toujours aussi prisés. Les villes voisines de Cascais et Sintra continuent également d'attirer les clients grâce à leur proximité de la mer. Sans oublier Comporta et Melides, qui représentent presque la moitié des demandes de recherche.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés sont des appartements dans des immeubles classiques, avec du caractère, de la lumière, d'importants volumes et de belles finitions. Ils doivent être intégralement rénovés. Les maisons d'été et de week-end avec de grands terrains ont aussi leurs amateurs.

## LES ATTENTES

La clientèle cherche à s'installer durablement et souhaite par conséquent acquérir des biens spacieux et lumineux offrant trois chambres (ou deux chambres et un bureau), un grand salon pour recevoir et un jardin, une terrasse ou au moins un balcon pour bénéficier d'un espace extérieur.

## LA CLIENTÈLE

BARNES Portugal note que de plus en plus de demandes émanent de clients plus jeunes qu'auparavant. Qu'ils soient célibataires ou en couple, avec des enfants en âge scolaire ou non, ce sont surtout des nomades du digital qui veulent s'installer en Europe en choisissant Lisbonne comme base. Ils sont de multiples origines et habitaient Londres, Hong Kong R.A.S., les Émirats arabes unis et les États-Unis.

Nombre de clients désirent acheter une maison d'été à Comporta, à Cascais ou en Algarve, qu'ils pourront aussi louer en générant un revenu complémentaire.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Lisbonne s'est beaucoup transformée ces dernières années, mais elle garde son âme et se montre toujours aussi pétillante et ravissante. On y trouve de plus en plus de restaurants étoilés (15 sur les 52 recensés par le Guide Michelin à Lisbonne), de nouvelles boutiques de luxe et de mode, des galeries d'arts et une programmation culturelle riche d'événements durant toute l'année. Lisbonne, comme le reste du Portugal, attire l'attention des acheteurs internationaux. Comme la demande est toujours aussi forte et l'offre limitée - car il est rare de disposer de terrains pour construire dans le centre-ville - les prix de l'immobilier devraient augmenter dans les années à venir.

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

Un bel appartement de 120 m<sup>2</sup> avec deux chambres.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Chiado / Avenida da Liberdade	9 000 €	+10 %	14 000 €	Stable
Avenidas Novas	8 000 €	+8 %	8 000 €	Stable
Cascais / Estoril	8 000 €	Stable	12 000 €	Stable
Quinta da Marinha / Gandarinha	14 000 €	Stable	18 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 11. 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 et l'intelligence artificielle, elle mise sur un art de vivre préservé qui attire chaque année une clientèle de jeunes diplômés venus du monde entier. Sur un marché québécois prospère, Montréal 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 dimension humaine.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ville-Marie, Le Plateau Mont-Royal, Outremont, Westmount, Le Sud-Ouest.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons cossues de Westmount ou d'Outremont, avec de grands terrains. Les appartements familiaux dans des condos avec services et sécurité 24h/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. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la mise en place d'une nouvelle loi vient restreindre la possibilité d'acquisition de certains types d'actifs immobiliers pour les investisseurs non-canadiens, ceci jusqu'au 31 décembre 2024.

## LA CLIENTÈLE

Elle est à 90 % locale. Jeunes millionnaires des startups, entrepreneurs, héritiers, cadres supérieurs et professions libérales. Les acquéreurs étrangers venaient principalement de France, de Belgique, de Suisse, du Maghreb, des États-Unis, de l'Inde et de la Chine.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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

Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2024, le Canada interdira 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 » (logements). Il sera donc uniquement possible d'investir dans des terrains vacants ou des bâtiments multi-logements. Une exception est toutefois prévue pour les propriétés « récréatives », c'est-à-dire celles destinées aux loisirs.

L'année 2021 a été une année hors-norme en matière de volume et de nombre de transactions partout au Canada. Par effet de domino, la progression des prix a donc été plus raisonnable en 2022.

La hausse très rapide du taux directeur de la Banque du Canada a causé un ralentissement de la hausse, voire une baisse des prix durant le dernier trimestre 2022. Ceci aura comme effet de créer des opportunités d'acquisitions importantes dans plusieurs secteurs pour l'année 2023.

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

Un appartement d'environ 100 m<sup>2</sup> ou une maison de ville d'environ 160 m<sup>2</sup>.

## PRIX FIN 2022

	Prix moyens			
	MAISON UNIFAMILIALE	TENDANCE	APPARTEMENT	TENDANCE
Plateau Mont-Royal	1 330 000 CAD	+8,4 %	582 000 CAD	+9,8 %
Ville-Marie	1 665 000 CAD	-4,3 %	585 000 CAD	+7 %
Outremont	2 287 000 CAD	-8,6 %	820 000 CAD	+10,3 %
Westmount	2 756 000 CAD	+16,5 %	1 331 000 CAD	+3,4 %
Ville de Mont-Royal	863 000 CAD	+4,5 %	537 000 CAD	+8 %

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Montréal (Appartement)	8 900 CAD	+7 %	13 500 CAD	+3 %
Montréal (Maison)	9 500 CAD	+2 %	13 000 CAD	+4 %

Sources : BARNES – Québec inc., APCIQ

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £ = 1,35 CAD

# 12. LYON, FRANCE

*Bercée par les eaux du Rhône et de la Saône, Lyon affiche depuis des décennies diversité et dynamisme. Avec, au cœur de l'immobilier de prestige, de beaux appartements anciens très convoités dont les prix augmentent de manière régulière. À deux heures de Paris en TGV, à moins de 2 heures des stations de ski des Alpes et de Genève, enfin à moins de 3 heures des plages de la Méditerranée, Lyon jouit en effet d'une situation privilégiée ! Ce qui lui a valu en 2022 un afflux d'acheteurs parisiens et internationaux, attirés par sa légendaire qualité de vie.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Sur la Rive gauche de Lyon, huit quartiers aux caractéristiques très différentes et donc complémentaires composent la remarquable diversité architecturale offerte aux habitants.

Ainsi cohabitent tous les styles de vie. Parc, universités, salles de spectacles, musée, gare de TGV ou encore centre commercial créent un environnement parfait pour les citoyens. Sa berge aménagée sur plus de 2 kilomètres facilite les déplacements à vélo, offre la possibilité d'y exercer de nombreuses activités sportives et de loisirs mais aussi favorise les promenades.

Le magnifique quartier de la Croix-Rousse, pittoresque et animé, est sans conteste un emblématique de la ville. Un îlot à part, niché entre Rhône et Saône sur une colline qui culmine à 254 mètres. Une vie au quotidien simple : de nombreux établissements scolaires, un hôpital, le métro, un réseau de bus très dense. On retrouve une ambiance village au cœur de Lyon grâce à cette proximité des habitants, ses commerces de qualités et ses cafés, lieux de convivialité et d'échanges. Sa grande diversité architecturale propose non seulement des immeubles de canuts mais aussi des immeubles haussmanniens, contemporains, des maisons avec de beaux jardins et des vues sur la ville.

## 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. Attention, il faut noter que les écarts se sont creusés en 2022 avec les appartements à petits défauts tels qu'un premier étage, un vis-à-vis ou une mauvaise isolation thermique.

## LES ATTENTES

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

## LA CLIENTÈLE

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

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

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Lyon se montre très accessible en matière de prix, d'autant que ceux-ci se stabilisent, par rapport aux grandes villes européennes de taille et d'influence comparables. Les indicateurs mesurés par BARNES en 2022 traduisent que l'envie de déménager à Lyon est toujours présente, avec une offre aussi fournie qu'en 2021. Même si les facteurs structurels d'inflation sont renforcés et aggravés par la crise ukrainienne, le rapport entre l'offre et la demande est resté globalement équilibré.

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

Dans les Monts-d'Or, un appartement de 140 m<sup>2</sup> avec jardin privatif de 1 000 m<sup>2</sup> et piscine.

Dans le VI<sup>e</sup> arrondissement :

- Foch, un appartement de 190 m<sup>2</sup> et 5 chambres ;
- Vitton, un appartement de 140 m<sup>2</sup> et 3 chambres ;
- Tête-d'Or, un appartement de 190 m<sup>2</sup> et 3 chambres ;
- Boulevard des Belges, un appartement de 130 m<sup>2</sup>, 3 chambres et un bureau.

En bords de Saône, une maison d'architecte de 220 m<sup>2</sup> avec 4 chambres, un terrain de 2 500 m<sup>2</sup> et une piscine.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Lyon	7 133 €	-2 %	14 942 €	+8,7 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 13. BORDEAUX, FRANCE

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



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

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

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

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<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. 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 Mériadeck, Fondaudège et Saint-Seurin.

## LES ATTENTES

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

encore sages malgré la noblesse du patrimoine bâti.

À noter : le développement de la rive droite bordelaise pour les Bordelais et néo-Bordelais en recherche de plus d'espace. La rive droite 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.

## LA CLIENTÈLE

De 2014 à 2017, Bordeaux a connu un afflux d'acheteurs parisiens, autant acheteurs qu'investisseurs, qui a entraîné une hausse de ses prix. La ville était alors encore sous-cotée ; les analystes considèrent qu'elle est aujourd'hui à son juste niveau. Depuis 2020 est réapparu une vague de clients franciliens, souvent des entrepreneurs et des professions libérales ayant créé à Bordeaux des filiales de leur entreprise, voire ayant déménagé leur siège social et qui souhaitent offrir à leur famille un environnement de qualité. Ainsi que de nombreux Français expatriés qui reviennent en France ou investissent en prévision de leur retraite.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec des appartements dont le prix au m<sup>2</sup> est 50 à 70 % moins élevé que celui de Paris, de nombreux Franciliens cherchent encore à louer ou investir à Bordeaux. Le marché devrait donc continuer à progresser en 2023.

Les maisons avec jardin et une pièce supplémentaire tel qu'un bureau sont toujours plus prisées que les appartements, surtout si ceux-ci sont dépourvus d'espace extérieur. Une tendance que les investisseurs ont déjà prise en compte.

Qu'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.

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

Une maison de 160 m<sup>2</sup> avec un jardin de 100 m<sup>2</sup> au Parc Bordelais ou un appartement de 150 m<sup>2</sup> dans le Triangle.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Triangle d'Or</i>	8 400 €	+8 %	10 800 €	Stable
<i>Jardin Public</i>	7 340 €	+11 %	9 000 €	Stable
<i>Parc Bordelais</i>	6 430 €	+3 %	8 300 €	+2 %

Source : BARNES  
Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 14. ATHÈNES & LES ÎLES GRECQUES, GRÈCE

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

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



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Dans le centre, les acheteurs se dirigent soit vers Kolonaki, au pied de la colline du Lycabette, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus animés d'Athènes, soit vers Anaktora, son quartier le plus aristocratique. Les quartiers montants autour du centre historique sont Exarcheia et Kypseli, deux des plus anciens secteurs résidentiels urbains d'Athènes. Grâce aux nouvelles stations de métro, ils émergent après une longue période de déclin et de délabrement.

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 actuellement en cours en Grèce. Certains secteurs spécifiques de la banlieue nord sont eux aussi très recherchés, comme Filothei et Psychiko, qui abritent ambassades et écoles privées.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

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

## LES ATTENTES

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

## LA CLIENTÈLE

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

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

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

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le pays a enfin surmonté la crise financière de 2009. Elle est maintenant entré dans une nouvelle ère pour les investissements dans l'immobilier. Les prix sont encore favorables par rapport aux autres capitales européennes comparables, mais ils sont fermement orientés à la hausse. La pandémie n'a pas affecté l'image globale du marché athénien.

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

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

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

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

Une maison traditionnelle à rénover de 170 m<sup>2</sup> à Hydra.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Athènes centre	7 000 €	Stable	14 000 €	Stable
Athènes sud	8 000 €	Stable	17 000 €	Stable
Athènes nord	6 000 €	Stable	11 000 €	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £



# 15. BASSIN D'ARCACHON (ARCACHON, PYLA & CAP FERRET), FRANCE

*De la pointe du Cap Ferret à la Dune du Pilat, le Bassin d'Arcachon offre des sites naturels grandioses (océan, le Bassin, lac, forêt, 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. Grâce à l'excellente gestion des incendies de l'été 2022 par la municipalité et ses différents services, la vie de la station balnéaire n'a pas été impactée. Et le cœur du Bassin d'Arcachon a été préservé.*



## 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 et 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, situés à proximité des centres-villes.

## LES ATTENTES

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

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

## LA CLIENTÈLE

Les acheteurs sont majoritairement parisiens ou originaires des grandes capitales européennes, avec par ailleurs de nombreux Français expatriés. La clientèle recherche des villas pour venir s'établir à l'année, notamment lors de leur 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. Le contexte très particulier des années de pandémie a renforcé l'attrait du marché arcachonnais aux yeux d'une clientèle française urbaine, familiale et haut de gamme, plus jeune qu'auparavant.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

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

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

Un appartement de 85 m<sup>2</sup> à Arcachon, un terrain éloigné du bord de mer au Pyla, un appartement de 60 m<sup>2</sup> au Cap Ferret.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Arcachon	12 000 €	+20 %	17 000 €	+12 %
Pyla-sur-Mer (première ligne)	17 000 €	+12 %	30 000 €	+15 %
Cap Ferret	15 000 €	+15 %	30 000 €	+15 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 16. DEAUVILLE, FRANCE

L'origine de Deauville remonte à un pari immobilier de 1860 : pour que le village normand marécageux de « Dosville » devienne en quelques années LA station balnéaire à la mode, il fallait l'intervention d'un visionnaire. Ce fut Auguste de Morny, demi-frère de Napoléon III, qui entre 1860 et 1864 fit sortir des sables ses premières villas et son hippodrome. Un siècle et demi plus tard, Deauville conjugue toujours l'immobilier haut de gamme sur le mode authentique. Une sorte de XXI<sup>e</sup> arrondissement parisien, qui a connu un regain naturel d'intérêt en 2020 et 2021 et dont la cote d'amour n'a fait que progresser en 2022.



## 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 on ne peut plus diversifiée.

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

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

## GASTRONOMIE & LOISIRS

Deauville vit toute l'année, avec une offre gastronomique (le groupe tropézien Sénéquier a pris pied à Deauville en rachetant les restaurants Les Mouettes, Le Drakkar, L'Annexe, Marinette ainsi que le Central !), culturelle (les Franciscaïnes, nouveau lieu de vie culturelle réunit un musée, une médiathèque, une salle de spectacle) et sportive de très haut niveau avec le pôle équestre international de Deauville, les hippodromes de la Touques et Clairefontaine, les ventes aux enchères de Yearlings, le golf du groupe Barrière.

De plus en plus d'acheteurs potentiels envisagent donc de s'y installer en résidence semi-principale appréciant la qualité de vie exceptionnelle terre et mer, quitte à opter pour une part de télétravail. Une tendance qui s'est renforcée depuis le printemps 2020, avec un afflux de Parisiens lors du premier confinement et ne s'est pas démentie en 2021.

## LA CLIENTÈLE

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

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Deauville a subi de plein fouet la crise de 2008-2010, avec une désaffection notable pour les résidences secondaires de la part des acheteurs parisiens et britanniques. Mais la ville a su rebondir, à l'image de la transformation complète de la presqu'île de la Touques, un ambitieux éco-quartier de 6,3 hectares dont 75 % d'espaces libres comprenant logements, commerces, 300 mètres de quais et 400 anneaux pour bateaux. Le projet de train à grande vitesse qui mettra Deauville à 1h20 de Paris, maintes fois repoussé, semble enfin confirmé pour 2023. Les investisseurs suivent de près l'avancée de ce dossier qui pourrait encore dynamiser les marchés de Deauville et de Trouville.

L'afflux de demandes depuis 2020 et le début de la pandémie a amené une hausse des prix et du volume de vente. L'offre est donc réduite en cette fin d'année 2022, ce qui laisse présager un maintien des prix à leur niveau actuel, très élevé, voire encore une légère hausse en 2023.

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

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

## PRIX FIN 2022

Deauville  
(appartement ou villa)

HAUT DE GAMME	Prix au m <sup>2</sup>		
	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
8 000 / 10 000 €	Stable	10 000 / 12 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 17. CÔTE BASQUE (BIARRITZ, SAINT-JEAN-DE-LUZ & HOSSEGOR), FRANCE

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

*Le charme de Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques) vient en partie de ses imposants hôtels particuliers au bord de la plage et de ses sublimes villas néo-basques ponctuées de rouge et de colombages. Avec son centre piétonnier, ses belles boutiques et son port de pêche, la ville, qui connut son heure de gloire lors du mariage de Louis XIV en 1660, est l'une des destinations de bord de mer les plus recherchées par la clientèle parisienne.*

*Hossegor (Landes), distille son charme bourgeois entre plages de sable, lac 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

À Hossegor : les quartiers autour du lac et à proximité des golfs, qui comptent principalement des maisons. Le prix moyen dépasse largement les 10 000 €/m<sup>2</sup>.

À Biarritz : les quartiers en vogue restent le quartier impérial, le quartier Beurivage, Saint-Charles et autour des Halles, très tendance en ce moment. Les prix moyens sont d'environ 10 000 €/m<sup>2</sup> mais ils s'envolent en présence d'une vue mer, pouvant atteindre 20 000 voire 25 000 €/m<sup>2</sup> si le bien présente tous les critères généralement recherchés tels qu'une terrasse, un garage ou un ascenseur.

À Saint-Jean-de-Luz : le très résidentiel Aice Errota, Sainte-Barbe, le cœur de ville toujours autant recherché et en face, à Ciboure, la colline de Bordagain avec ses maisons dominant l'océan. Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'approche également des 10 000 € mais comme à Biarritz ; cette moyenne peut facilement doubler en cas de vue mer.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas en front de mer, les biens rénovés, lumineux et sécurisés en hyper-centre, les maisons familiales avec de grands terrains. Les appartements, bloqués à des niveaux de prix très élevés subissent un léger contre coup, et sont moins recherchés, même s'ils disposent d'une belle terrasse.

## LES ATTENTES

Les acheteurs qui pouvaient organiser leur travail à distance ont pris leurs dispositions et sont déjà installés. Les nouveaux quadras en mesure de s'organiser ainsi sont moins nombreux à présent.

Biarritz/Saint-Jean-de-Luz : qu'il s'agisse d'une résidence principale, d'un pied-à-terre de luxe ou d'une maison de vacances, les acheteurs aiment le fait que cette partie de la Côte Basque vive en toute saison et propose une offre culturelle et de divertissements de très haut niveau.

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

## LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout française, avec des acheteurs venant du sud-ouest, notamment de Bordeaux, mais aussi d'Île-de-France en profitant des vols réguliers qui placent l'aéroport de Biarritz à 1 heure de Paris. Les dispositions anti-location saisonnières handicapent les investisseurs ou les acquéreurs comptant sur la location estivale pour financer une partie de leur acquisition.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'année 2020 avait mis la Côte Basque sous le feu des projecteurs, avec de plus en plus de recherches portant sur des résidences principales, sur un marché autrefois dominé par les résidences secondaires. La hausse s'est naturellement poursuivie en 2021, l'offre ayant tendance à se raréfier dans le très haut de gamme. L'année 2022 a vu un certain ralentissement de la demande et une augmentation de l'offre. Les prix se maintiennent pour les maisons mais pas pour les appartements, dont les prix commencent à baisser légèrement.

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

Un appartement en front de mer de 80 m<sup>2</sup> dans le quartier impérial à Biarritz.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Biarritz	12 000 €	+2,5 %	20 000 €	+5 %
Saint-Jean-de-Luz	13 000 €	+2,5 %	20 000 €	+5 %
Hossegor	11 000 €	+5 %	20 000 €	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 18. CORSE, FRANCE

*La Corse a magnifiquement su préserver ses espaces naturels grâce à un parc marin international, des réserves naturelles (les plus connues étant celles de Scandola au nord-ouest de l'île et de Bonifacio à l'extrême sud) et au Parc naturel régional qui porte son nom. « L'île de beauté » la bien surnommée se déguste autant en bord de mer qu'en se dirigeant vers ses montagnes. Le marché immobilier corse a depuis des décennies mérité ses galons dans le haut de gamme. Les années 2020 et 2021 ont renforcé son intérêt auprès de la clientèle française et européenne, un attrait confirmé en 2022.*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les secteurs les plus prisés sont la Balagne, de l'île Rousse à Calvi et l'extrême sud, autour de Porto-Vecchio, de Zonza à Bonifacio. Cala D'Oro, Punta d'Oro, Punta d'Araso et Arinella sont également très recherchés. Pinarello a également gagné ses galons parmi les secteurs les plus demandés.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

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

## LES ATTENTES

Les acquéreurs sont à la recherche de la qualité de vie unique qu'offre la Corse. Ces clients demandent des villas climatisées avec jardin, piscine, et si possible une vue mer et la possibilité de se rendre à la plage à pied. Pour les locations, la clientèle exige des prestations haut de gamme et un service de conciergerie ultra réactif. De manière générale, le littoral sud de l'île est le plus recherché, de préférence dans des domaines sécurisés.

## LA CLIENTÈLE

Avant tout familiale, elle vient souvent en Corse depuis des générations et se montre attentive au respect de l'environnement et de la nature sauvage de l'île. Historiquement, 70 % des clients sont des Français du continent, les 30 % restant de Suisse, du Royaume-Uni ou de Belgique. En 2022, les acheteurs européens se sont montrés actifs, même à distance.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché de l'immobilier dans l'île est très variable. Il s'agit, en effet, d'une succession de micro marchés, le prix de vente pouvant être multiplié par trois au cœur d'une seule et même commune. Le coup de cœur prend parfois le dessus face aux critères rationnels de décision... Maison de charme, bien atypique ou villa pied dans l'eau, des critères qui jouent sur le baromètre des prix. Le marché corse va continuer à se développer dans les prochaines années, en particulier sur sa façade Est, porté par des constructions respectant l'environnement.

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

Dans le neuf, une maison contemporaine d'environ 100 m<sup>2</sup>, avec piscine et jardin de 1 000 m<sup>2</sup>. Mais tout dépend de la localisation sur l'île. Dans l'ancien, une maison de 100 m<sup>2</sup> à rénover sur 1 500 m<sup>2</sup> de terrain.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Corse	6 300 €	Stable	12 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 19. PROVENCE (AIX, PAYS D'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). Luberon et Alpilles attirent une clientèle venant du monde entier, 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 et Le Tholonet.

Luberon : le triangle d'or compris entre Gordes, Bonnieux et Ménerbes.

Alpilles : Eygalières et Saint-Rémy-de-Provence

Haute-Provence : Forcalquier.

## LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Aix-en-Provence : en ville, les appartements et les hôtels particuliers du XVIII<sup>e</sup> siècle. Dans la campagne aixoise, les bastides et les villas contemporaines sont les plus demandées, entre 1,5 et 3M €.

Alpilles/Luberon : des mas et des maisons de caractère en très bon état ou à rénover, pour des prix allant d'1,5 à 3M €.

## LES ATTENTES

Aix-en-Provence : les clients souhaitent trouver de préférence des biens rénovés ou en bon état, avec de belles prestations.

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.

## LA CLIENTÈLE

Aix-en-Provence : les clients sont avant tout parisiens et français, avec depuis 2022 un retour notable des étrangers, notamment américains et européens.

Alpilles/Luberon : la clientèle est toujours très internationale pour les résidences secondaires, notamment les acheteurs américains et britanniques.

## 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 car c'est une commune très dynamique grâce à son tissu économique et à sa vie étudiante.

Alpilles/Luberon : la Provence reste 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 de 100 m<sup>2</sup> environ.

Dans le sud Luberon, un mazet rénové d'environ 200 m<sup>2</sup> de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sur un parc arboré d'un hectare avec une jolie vue.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Aix-en-Provence	8 600 €	+2 %	12 000 €	+2 %
Pays d'Aix	5 600 €	+5 %	8 200 €	+5 %
Alpilles/Luberon	5 000 €	+2 %	7 000 €	+2 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

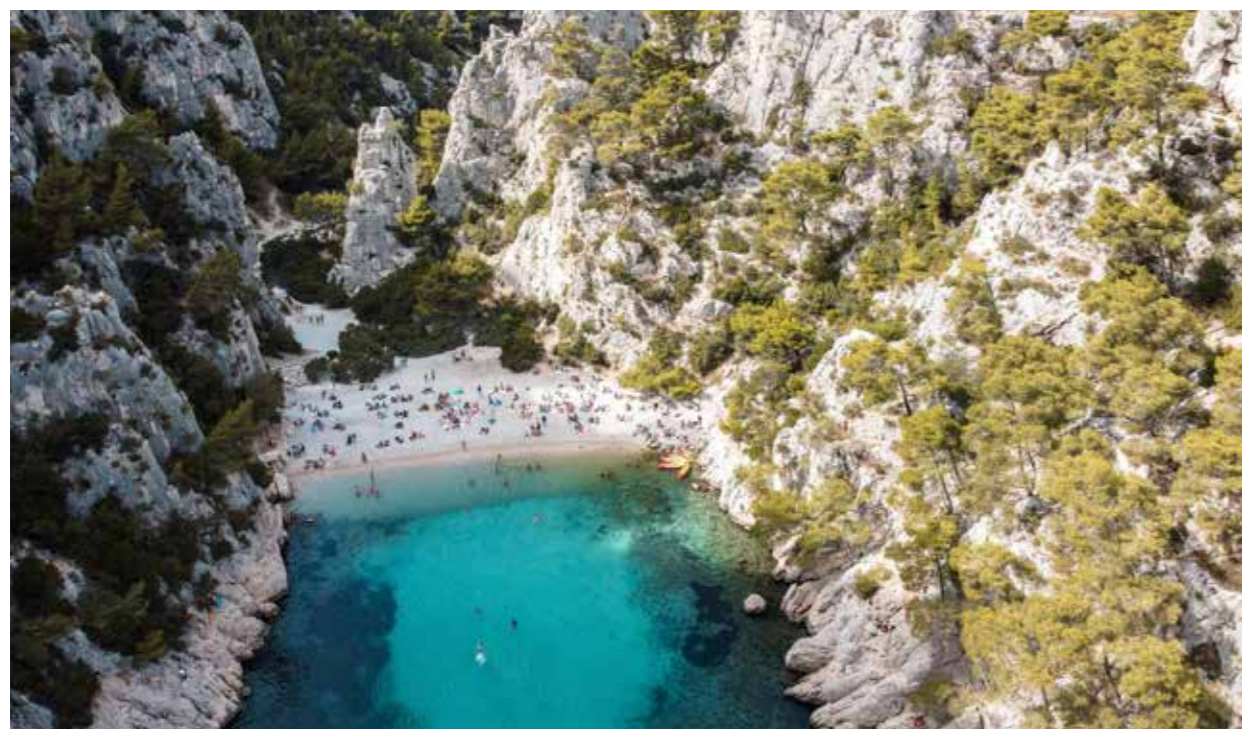
# 19. PROVENCE (MARSEILLE-CASSIS, SANARY, LE LAVANDOU), FRANCE

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

*Cassis, souvent comparée à un petit Saint-Tropez, est un port de pêcheurs logé dans un écrin naturel. Surplombée par le château de Cassis, datant du VIII<sup>e</sup> siècle, la ville est protégée par deux monuments de la nature que sont le Cap Canaille (la plus haute falaise maritime d'Europe) rougeoyant par temps de mistral et les calanques de calcaire blanc.*

*Sanary-sur-Mer (Var) a tout du port typique du littoral varois. C'est une destination prisée par les touristes et les acheteurs cherchant un cadre de vie privilégié.*

*Le Lavandou (Var) est situé sur les bords de la Méditerranée face aux îles d'Or et au pied du massif des Maures. Jadis petit port de pêcheurs, c'est aujourd'hui une importante destination touristique avec un vaste port de plaisance et de pêche*



## LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Marseille : les VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, et IX<sup>e</sup> arrondissements. Le VII<sup>e</sup> arrondissement, en particulier le quartier du Roucas-Blanc, reste le plus prisé. Le VI<sup>e</sup> arrondissement offre de grands appartements bourgeois et des maisons de ville très prisées, rénovées et dotées de petits jardins.

Cassis : la presqu'île, le triangle d'or entre Revestel et Saint-Joseph et les Janots, berceau des domaines viticoles.

Sanary : le Port, Portissol, Beauours, 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<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup> et le XII<sup>e</sup> 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, proche 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.

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 : 85 % de Français et 15 % d'acheteurs étrangers avec une part sans cesse croissante de clients venant de villes comme Paris ou Lyon, souvent de jeunes actifs en télétravail.

Cassis : elle est aussi bien étrangère que française.

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 étrangère à 30 %.

## LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Signe de son dynamisme, Marseille, qui accueillera les épreuves de voile des JO de Paris 2024, voit le nombre de ses restaurants étoilés augmenter (7 en 2022, dont 2 trois étoiles). La variation du prix au m<sup>2</sup> relevée en 12 mois a atteint +7 % dans le haut de gamme, cela illustre le dynamisme de son marché immobilier. Sur les trois dernières années, les prix ont fortement augmenté : +24,2 %.

Cassis est attractive par son accessibilité et son cadre de vie d'exception au cœur du Parc national des Calanques. Le marché des investisseurs ne cesse de s'y accroître.

Sanary/Le Lavandou : marqué par une certaine frénésie post pandémie, le marché de Sanary et du Lavandou devrait voir ses prix s'assagir en 2023.

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

Marseille : un appartement de 120 m<sup>2</sup> avec 3 chambres et une terrasse dans le VII<sup>e</sup> arrondissement ou une maison de 140 m<sup>2</sup> dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement, côté Pointe-Rouge/Montredon.

Cassis : un appartement de 120 m<sup>2</sup> avec 2 chambres, sur les hauteurs.

Sanary : un appartement de 3 chambres avec de belles prestations, box et ascenseur.

Le Lavandou : une maison de 150 m<sup>2</sup> avec piscine de style néoprovençale

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Marseille	8 500 €	+7 %	15 500 €	+1,5 %
Cassis	8 000 €	Stable	15 500 €	Stable
Sanary	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable
Le Lavandou	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# 20. ÎLE DE RÉ, FRANCE

*L'île de Ré (Charente-Maritime) est sans conteste l'une des perles du littoral français. Face au port historique de La Rochelle, reliée depuis 1988 au continent par un pont, elle a fait de la discrétion 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. Mais le nord de l'île - plus particulièrement des Portes - s'est rapproché du sud côté prix en 2022, ce qui prouve que 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.

Depuis la fin de la période atypique liée à la pandémie, le marché marque un ralentissement dans les volumes mais pas au niveau des prix. Un ajustement s'effectue toutefois en fonction de la qualité des biens. Le village des Portes a particulièrement bien tiré son épingle du jeu en 2022.

## 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 ATTENTES

L'île de Ré reste une valeur sûre pour l'investissement à moyen et long terme. En revanche, vue qu'elle est composée à 80 % d'espaces naturels protégés, l'urbanisme y reste fortement limité. La recherche d'un bien s'y montre donc difficile et demandera une bonne connaissance de ses différents secteurs, le plus souvent via des locations successives.

Les années 2020 et 2021 et les différentes périodes de confinement ont convaincu de nombreux habitués de la saison d'été que l'île de Ré peut se savourer toute l'année !

## LA CLIENTÈLE

La clientèle de l'île de Ré est essentiellement française, souvent résidente à l'étranger.

Elle se rajeunit de manière régulière, touchant désormais des acquéreurs proches de la quarantaine. Avec en 2022 de nombreux clients déjà propriétaires sur l'île et qui souhaitent changer de maison, souvent dans le même secteur mais en réadaptant le bien à leur usage.

L'année 2022 a, par ailleurs, vu un retour des acheteurs anglais et même américains. Ceux-ci se concentrent sur le sud de l'île et particulièrement Saint-Martin.

## 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 il n'y a jamais eu de fléchissement du marché, qui n'a fait que croître.

À l'avenir, le marché devrait continuer à évoluer dans le bon sens avec une attention toute particulière des clients sur la qualité des constructions et leur localisation dans l'optique d'une vie à l'année.

Les prix varient toujours en fonction de la localisation nord/sud sur l'île et selon l'attractivité du village concerné.

Pour une maison de 130 m<sup>2</sup> environ, avec 4 chambres, un jardin, une piscine, un stationnement et bien située dans un village, il faut compter un budget compris entre 1 400 000 et 1 600 000 € en fonction des prestations et des volumes.

Les prix peuvent s'envoler pour les biens d'exceptions, notamment avec vue mer, ou les bâtisses anciennes exceptionnelles. Ils peuvent atteindre 15 000 voire 20 000 €/m<sup>2</sup>, aussi bien dans le sud que dans le nord.

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

Une maison de village d'environ 120 m<sup>2</sup>, en bon état, avec cour mais piscine impossible et sans stationnement. Une petite maison à rénover entièrement, avec jardin et piscine possible à réaliser.

## PRIX FIN 2022

	Prix au m <sup>2</sup>			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Île de Ré sud	6 000 €	+5 %	12 000 €	+5%
Île de Ré nord	5 800 €	+5 %	12 000 €	+5%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2022 : 1 US\$ = 0,94 € = 0,93 CHF = 0,82 £

# CONTACTS

## Relations Presse

### BARNES

81 avenue Kléber  
75116 Paris

Contact Presse BARNES  
Gaëlle Paquet  
Directrice Marketing & Communication  
g.paquet@barnes-international.com

### Contact Presse agence Galivel

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

### Copyrights

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

# CONTRIBUTEURS

### Fondatrice

Heidi Barnes

### Président

Thibault de Saint Vincent

### Directeur Général

Richard Tzipine

### Directeur US Development

Jean-Christophe Thouait

### Directrice Marketing & Communication

Gaëlle Paquet

### Directrice Communication Interne

Anne-Laure Chenain

### Rédaction

Laurent Caillaud  
Savana Media

### Contributeurs BARNES

Jean Anselyn  
Sébastien Baldacchino  
Bénédictine Belvisi  
Julien Bourdry  
Philippe Braunsteffer  
Olivier Brunet  
Frank Casanova  
Gérald Châtel  
Thierry Chomel de Varagnes  
Rachel Colsaerts  
Bertrand Couturié  
Philippe Curutchet  
Alexia Dantigny  
Geraint Davies  
Alvise da Mosto  
Arad Edrey-Lavie  
Andrew Everill

### Outil de Falbaire

Jérôme Félicité  
Filipa Frey Ramos  
Rosario Gallina  
Félix Giguère  
Zoltan Hamza  
Elisabeth Hernandez  
Steven Hillion  
François Le Troquer  
Oonagh Mackenzie  
Philippe Manni  
Grégory Marchand  
Katerina Mitsotaki  
Frédérique Pauporte  
Rimma Pignet  
Cristian Preotu  
Yann Rousseau  
Enzo Rosani  
Aymeric Sabatié-Garat  
Philippe Thomine Desmazures  
Germain Tournos  
Myriam Touzani

### Sources

Wealth-X, an Altrata Company 2022  
Ultra Wealth Report 2022  
Billionaire Census 2022 FMI  
Capgemini Research Institute for Financial Services Analysis, 2022  
BCG x Comité Colbert – Luxury Outlook 2022  
Klarua, The State of Smooth 2022  
Fashionextwork.com  
Allians Global Wealth Report 2022  
PWC Emerging Trends in Real Estate 2023  
Crédit Suisse Global Wealth Report 2022  
National Association of Realtors

### CNN

The Economist Intelligence Unit  
Austin Board of Realtors  
Mansion Global  
Texas Tribune  
Miller Samuel  
UrbanDigs  
Miami Herald  
Les Echos  
BLS.org  
RethinkTokyo.com  
Niccotedazur.org  
Visitostarica.com  
Whistlerskiiskiout.com  
Telluride.com  
Texasmonthly.com  
Hakuba.com  
Housingjapan.com  
Direction générale du Trésor Monte-Carlo  
SBM Québec Inc., APCIQ

### Graphisme

Studio BACK  
Aude Bray-Deperne  
Caroline Delestang  
studioback.fr

### Illustrations

Marc-Antoine Coulon

### Photos

©Adobe Stock / ©Unsplash

### Mentions légales

Barnes Global Property Handbook 2023 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 2023, 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 2023, BARNES Global Licensor n'a pas l'intention d'établir un rôle de conseil de type financier ou professionnel auprès de ses clients et lecteurs, ni de proposer ses services en matière d'immobilier ou de courtage.

BARNES Global Licensor : 16, rue des Capucins,

L1313 Luxembourg.

Barnes Global Property Handbook 2023 reprend des éléments fournis par plusieurs sources, notamment BARNES Global Licensor, ainsi que des tierces parties jugées de confiance.



# **BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK**

---

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2023

---

