

## Neuilly offre toujours un cadre très privilégié aux familles

**LE FIGARO : Comment évolue le marché et les prix à Neuilly ?**

**Catherine VAN AAL (Barnes) :** Depuis le mois de décembre, les propriétaires acceptent de moduler leurs prix, et les acquéreurs gagnent en visibilité. Les prix ont baissé de 5 à 10%. Ainsi, un bien estimé à 8 500 euros du m<sup>2</sup> avant l'été se situe aujourd'hui aux alentours de 7 700 euros.

**Roger ABECASSIS (Consultants Immobilier) :** Nous constatons une légère reprise depuis le début de l'année. Les offres reviennent sur le marché. Nous notons une baisse des prix comprise entre 8 et 15%, mais on ne peut pas parler de prix moyen.

La justesse de l'expertise redonne fondamentalité.

**Odile DE SAINT-MARCO (Cabinet Campion) :** Dans le contexte actuel, la surestimation des biens retarde les transactions et bloque le marché. Celui-ci connaît à Neuilly, une baisse comprise entre 5 et 15%. Plusieurs fourchettes de prix coexistent, de 6 800 euros le m<sup>2</sup> à 9 000 euros pour des biens exceptionnels.

**Thierry DEMON (Windsor Neuilly) :** Dans ce nouveau

marché, les vendeurs ne décident plus du prix. Les acquéreurs se présentent très bien informés. Les propriétaires privilégient les acheteurs sans condition suspensive de prêt.

Les prix se situent aux environs de 7 000 à 7 500 euros du m<sup>2</sup> pour un bien standard.

**Emmanuelle BARNIER (CBRE Résidentiel) :** Nous pensons que le marché neuilien se stabilisera en 2009 quand les banques reviendront à plus de sérénité. Les acquéreurs attentifs émettent parfois des propositions très opportunistes. Les prix baissent de 10%, pour se situer autour de 7 500 euros du m<sup>2</sup>.

**Qui sont les acquéreurs et que recherchent-ils ?**

**Emmanuelle BARNIER :** Les Neuilien restent attachés à Neuilly. Certains expatriés viennent retrouver la qualité de vie qu'ils avaient quittée. Une clientèle venue de Paris est aussi exigeante, recherchant la verdure, les espaces extérieurs.

**Thierry DEMON :** Les clients originaires de Neuilly souhaitent rester dans leur quartier.

Nous voyons revenir de jeunes expatriés des milieux financiers de Londres avec leur famille. Les grands axes comme le Boulevard Bineau ou l'Avenue Charles de

Gaulle, n'ont toujours pas la cote.

**Odile DE SAINT-MARCO :** La clientèle familiale cherche toujours des appartements de 3, 4 chambres et plus, à proximité des écoles.

Il existe aussi une forte demande pour de petits biens, entre 150 000 et 250 000 euros, en vue de réaliser un investissement.

**Roger ABECASSIS :** La clientèle parisienne recherche la proximité du Bois de Boulogne, les quartiers Bagatelle ou Saint-James. Les biens avec terrasse ou les hôtels particuliers sont très demandés. Ils constituent une assurance contre une baisse trop forte.

**Catherine VAN AAL :** Les familles recherchent des biens de taille moyenne, entre 120 et 180 m<sup>2</sup> à proximité des écoles et des commerces, même avec travaux. Beaucoup de seniors quittent un grand appartement familial pour des logements plus fonctionnels, avec parking.

Une nouvelle clientèle « conjoncturelle » et très motivée apparaît : les nombreux Français expatriés revenant de Londres !

**Comment se porte le marché locatif ?**

**Catherine VAN AAL :** La demande reste supérieure à l'offre,

avec des prix évoluant autour de 23 euros le m<sup>2</sup>.

Les propriétaires sont très exigeants et privilégient les baux de sociétés qui cherchent à loger leurs collaborateurs.

**Roger ABECASSIS :** Le marché locatif est soutenu par la proximité de la Défense et sa clientèle de passage. Les propriétaires qui ont vendu avant l'été 2008 se placent aussi en location sans l'attente d'acheter.

**Odile DE SAINT-MARCO :** La demande est forte de la part de clients internationaux recrutés par des entreprises françaises, qui ont de très bons dossiers. Le rendement locatif à Neuilly reste compris entre 3,2 et 3,8 %.

**Thierry DEMON :** Le marché locatif est très soutenu.

Propriétaires et demandeurs sont devenus beaucoup plus exigeants, tant sur la qualité du bien, que, sur les garanties du locataire.

**Emmanuelle BARNIER :** Les vendeurs du dernier trimestre 2008 préfèrent louer en attendant que les prix baissent. Les prix se situent aux environs de 24 euros du m<sup>2</sup>. Les locataires veulent des appartements de qualité.

PIERRE DE BEAUVILLÉ



### EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- rue Garnier, 75 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 4<sup>ème</sup> étage. 575 000 euros.
- Eglise Saint-Pierre, 120 m<sup>2</sup>, 3 chambres, 6<sup>ème</sup> étage, à rafraîchir. 890 000 euros.
- rue Perronet 95 m<sup>2</sup>, 3 chambres, 4<sup>ème</sup> étage. 720 000 euros.
- rue de Châteauneuf, 135 m<sup>2</sup>, 3 chambres, 2 parkings, balcon, terrasse sur verdure, 1,1 million d'euros.
- place de Bagatelle, 105 m<sup>2</sup>, 4 pièces, 3<sup>ème</sup> étage, chambres de service, parking, à rafraîchir, 1,05 million d'euros.