

# Neuilly : un cocktail séduisant de ville et de verdure

## **LE FIGARO : Comment se porte le marché de l'immobilier à Neuilly ?**

**Olga ASTIN (Cabinet Campion) :** Après un premier trimestre au ralenti, le marché a redémarré au printemps avec une forte demande pour tous les types de biens. Il est vrai que la baisse des prix affichés a contribué à faire repartir les transactions. En même temps, les offres exagérément basses ne passent pas.

**Catherine MORAL (Féau Neuilly) :** Le marché a baissé globalement de 10 à 15 %, ce qui a facilité le rebond observé depuis mars. Cependant, cette statistique masque la différence de prix significative entre un bien à défaut majeur, très pénalisé, et un bien de qualité, estimé correctement, qui se vend rapidement et cher.

**Thierry DEMON (Windsor Neuilly) :** Actuellement, les propriétaires qui ont accepté le principe de la baisse vendent leur bien sans difficulté. En revanche, si le prix d'affichage est trop élevé, les acheteurs ne visitent même pas. On constate que l'absence de clause suspensive est un gros atout dans la négociation.

**Roger ABECASSIS (Consultants Immobilier) :** On constate une embellie assez spectaculaire. Elle provient de la baisse simultanée des taux d'intérêt et des prix de vente. Les propriétaires vendent, certes, moins cher mais ils achètent des appartements plus grand avec la même décote. Mais est-ce que l'embellie va durer ?

**Catherine VAN AAL (Barnes) :** La baisse des prix a rassuré les acheteurs qui sont de retour sur le marché. La demande est à nouveau supérieure à l'offre, sur-

tout sur le segment du haut de gamme qui est particulièrement réactif.

Cela étant, les propriétaires ont intérêt à écouter leur agent pour obtenir une évaluation juste.

## **Quels sont les atouts de Neuilly ?**

**Catherine VAN AAL :** Les attraits de Neuilly sont extrêmement nombreux : excellentes écoles, proximité de Paris, sécurité, ambiance familiale, verdure...

Cela explique que notre clientèle soit essentiellement familiale, même si nous attirons de plus en plus de nouveaux types de clients tels que les seniors, les expatriés et progressivement les étrangers.

**Roger ABECASSIS :** On trouve à Neuilly de nombreux immeubles récents qui, à défaut d'être beaux, sont très fonctionnels : appartements de 100 m<sup>2</sup> avec trois chambres, rez-de-jardin, terrasses, etc. Parallèlement, le marché des maisons est très actif avec des produits entre 2 et 5 millions d'euros.

**Thierry DEMON :** Neuilly c'est à la fois la ville - proximité de La Défense... - et la campagne avec la présence du bois de Boulogne et les larges avenues arborées, sans oublier de charmantes impasses privées bordées de maisons. Cette qualité de vie explique la fidélité des Neuilléens à leur ville.

**Catherine MORAL :** C'est une ville aérée et verdoyante, très calme dans ses rues et impasses résidentielles.

Les familles, toutes générations confondues, trouvent une qualité de vie supplémentaire dans le secteur situé entre Charles de Gaulle et Bineau, proche du métro, des commerces et des écoles renommées.

**Olga ASTIN :** Vivre à Neuilly, c'est un peu comme vivre à la campagne. On a souvent le sentiment d'être en vacances. Cela crée une fidélité qui valorise le marché immobilier local. Investir à Neuilly est une valeur sûre. Parmi les critères de recherche, la proximité du métro et des commerces est très importante.

## **Comment évoluent les prix ?**

**Olga ASTIN :** La fourchette est très large. On trouve des biens avec défauts ou à rénover à moins de 6 000 euros du m<sup>2</sup>, tandis que les produits de qualité partent à plus de 9 000 euros du m<sup>2</sup>, la moyenne se situant autour de 7 500 euros du m<sup>2</sup>.

**Catherine MORAL :** Avec la crise, la fourchette s'est élargie vers le bas. Le cœur du marché, lui, est entre 7 500 et 10 000 euros du m<sup>2</sup>. Les biens exceptionnels sont toujours très recherchés et leurs prix se maintiennent.

**Thierry DEMON :** J'estime à environ 15 % la baisse du marché depuis un an.

Les prix sont généralement entre 7 000 et 9 000 euros du m<sup>2</sup>, rarement au-delà. Les prix des maisons résistent bien.

**Roger ABECASSIS :** Les prix se trouvent "dopés" s'il y a une valeur ajoutée au bien : terrasse, jardin, etc. Le cœur du marché a baissé de 10 % à environ 8 000 euros du m<sup>2</sup>. Mais il est stable depuis deux mois.

**Catherine VAN AAL :** L'évaluation doit être très fine car on peut trouver des biens à 7 000 euros et à 10 000 euros du m<sup>2</sup> dans la même rue. Plus le prix d'un bien est surestimé, plus longtemps celui-ci restera sur le marché et moins le prix de vente sera élevé.

**NICOLAS BAUBION**

**EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES**

voie privée, boulevard du Château, maison deux niveaux, 220 m<sup>2</sup>,  
jardin de 380 m<sup>2</sup>. **2,6 millions d'euros.**

boulevard Victor Hugo, 3-pièces, 70 m<sup>2</sup>, 5<sup>ème</sup> étage, parking, travaux.  
**430 000 euros.**

proche place Parmentier, appartement de 190 m<sup>2</sup>, à refaire, terrasse  
de 40 m<sup>2</sup>, parking. **1,2 million d'euros.**

boulevard Jean Mermoz, 5-pièces, 125 m<sup>2</sup>, 2<sup>ème</sup> étage, parking.  
**1,22 million d'euros.**

île de la Jatte, rez-de-jardin, 5-pièces, 134 m<sup>2</sup>, jardin de 133 m<sup>2</sup>, parking.  
**1,24 million d'euros.**