



## SPÉCIAL IMMOBILIER



Paris Ouest Sotheby's Realty

Neuilly-sur-Seine, Levallois, Boulogne-Billancourt... très prisée, la banlieue huppée de l'ouest parisien ne connaît pas la crise. Les biens de qualité s'y vendent plus vite qu'ailleurs.

« J'habite Neuilly, j'adore cette ville ! », s'enthousiasme Paulo Fernandes, directeur associé de Paris Ouest Sotheby's International Realty, qui

confirme que les biens immobiliers s'arrachent dans cette commune où la richesse moyenne par habitant est l'une des plus élevées. Le volume des transactions a ainsi augmenté de 30% cette année. « Le marché immobilier de Neuilly-sur-Seine, extrêmement actif, a retrouvé une vraie dynamique. Depuis plusieurs semaines, le nombre d'acheteurs a augmenté car les propriétaires sont devenus plus raisonnables sur le prix de vente. Les biens trouvent plus facilement preneurs. Aujourd'hui, nous ne sommes plus dans un marché spéculatif, puisque 90% des vendeurs sont aussi des acheteurs ». À Neuilly, le prix s'établit ainsi entre 8.500 et 10.000 €/m<sup>2</sup> pour des appartements et maisons d'un excellent standing. La rue Jean Mermoz reste l'endroit où les prix sont les plus soutenus (10.000 €/m<sup>2</sup>), tandis que le quartier Bagatelle s'affiche autour de 9.000 €/m<sup>2</sup>, et 8.500 €/m<sup>2</sup> du côté de l'hôpital américain. Neuilly draine

### Un parfum de reprise ?

## «À Neuilly, les maisons se vendent immédiatement»



Catherine Van Aal, agence Barnes

Dernièrement, nous avons vendu un très bel appartement de 130 m<sup>2</sup> près de l'école Pasteur, dans une jolie rue résidentielle

**Pourquoi vient-on acheter à Neuilly-sur-Seine ?**

**Catherine Van Aal :** Pour ses espaces extérieurs, ses biens familiaux avec 3-4 chambres, bien situés et proches de bonnes écoles.

très calme à deux pas du centre, pour 1,3 M€. À Neuilly, il y a deux types de biens. D'un côté, des appartements, dont le prix a beaucoup baissé et qui arrivent aujourd'hui au plus bas, en raison de quelques "défauts" : des rez-de-chaussée, des 1<sup>ers</sup> étages, situés sur une artère très passante... Ils se vendent car les propriétaires adaptent leur prix, qui varie entre 8.000 et 8.200 €/m<sup>2</sup>. De l'autre, des appartements rares, boulevard d'Argenson, Jean Mermoz et rue Perrone. Le prix de ces biens exceptionnels, très demandés, n'ont jamais baissé.

**Comment se porte le marché des maisons individuelles ?**

**CVA :** Il est très important, car de nombreux d'acquéreurs espèrent trouver une maison avec un petit jardin. En 1 mois, nous avons vendu 4 maisons entre 2,5 et 3,7 M€. Ces derniers temps, l'offre s'est élargie en raison de nombreux départs. Seuls les biens au-dessus du prix du marché ne trouvent pas preneur. Mais attention, les propriétaires savent que les prix sont au plus bas et qu'ils ne peuvent que remonter. Certains attendent donc avant de mettre leur bien en vente.





surtout une clientèle locale haut de gamme fidèle, bien installée et qui souhaite rester dans cette ville familiale, petit microcosme douillet et conservateur, mais également des cadres supérieurs qui recherchent le côté résidentiel, la sécurité et les bonnes écoles privées. Beaucoup de familles aisées, de retour d'expatriation, s'installent aussi à Neuilly-sur-Seine pour la qualité de vie. «*La clientèle parisienne est importante, non seulement parce que les taxes, comme la taxe foncière, sont moins chères qu'à Paris, mais également parce qu'ils sont à la recherche de verdure et d'espaces extérieurs*», poursuit Paulo Fernandes. Une tendance confirmée par Catherine Van Hall, de l'agence immobilière Barnes : «*Dès qu'il y a un petit bout de terrasse ou de jardin, les biens s'arrachent et partent à des prix ambitieux. En moins de 24 heures, nous avons vendu un appartement de 170 m<sup>2</sup> avec terrasse et une vue particulièrement agréable, situé sur un très beau boulevard, à 2,3 M€.*

## Explosion de la demande à Levallois

Mais le vrai paradis pour les terrasses et autres espaces extérieurs, c'est bien Levallois, une ville récente, énergique, en développement. «*Levallois est très appréciée car on y trouve des styles très différents avec une qualité de vie presque équivalente à celle de Neuilly. Le quartier Front-de-Seine attire les acheteurs à la recherche de grandes terrasses, de vastes parkings et d'espaces verts. Le quartier de la mairie et la rue Carnot sont connus pour leur ambiance "village" très sympathique. Les prix de la partie de Levallois collée à Clichy grimpent en flèche, presque 20% supérieurs au*

*reste de la commune*», indique Paulo Fernandes. À Levallois, les petites surfaces sont souvent plus chères que les grands volumes, «*en raison d'une très forte demande, supérieure à celle de Neuilly, de la part de jeunes de plus en plus attirés par le charme de la ville. Les propriétaires n'hésitent d'ailleurs pas à investir car ils sont sûrs de louer à des prix ambitieux*». La majorité des transactions s'effectue ainsi pour des biens entre 90 et 120 m<sup>2</sup>, avec une fourchette de prix variant de 8.500 à 12.000 €/m<sup>2</sup>. Moins familiale, la ville attire les jeunes, les seniors, des habitants de Neuilly et beaucoup d'étrangers, notamment originaires du Moyen-Orient. «*Principalement du Qatar et de l'Arabie saoudite, ces grandes fortunes s'installent autour du bois de Boulogne. Ici, ils bénéficient de la sécurité, de la tranquillité et de la confidentialité auxquelles ils aspirent*».

## Investir à Asnières et Courbevoie !

De l'autre côté de Neuilly et Levallois, situées le long de la Seine, Courbevoie et Asnières sont très cotées par leur proximité avec Paris, grâce aux grands axes de circulation par les quais. «*C'est le moment d'investir, car le projet du Grand Paris va donner de la valeur à ces quartiers, avec la ligne du tram qui sera prochainement construite ainsi que la ligne de métro qui partira d'Asnières et joindra La Défense*», analyse Florence Chauvel, de l'agence Barnes. Nichée entre ces deux villes, la petite commune de Béconles-Bruyères recèle, elle aussi, de biens de grande qualité très recherchés. «*Vous pouvez vous offrir une petite maison de*

## À saisir d'urgence

**Neuilly-sur-Seine**, face au bois de Boulogne, au cœur de la résidence du Château de Madrid, **appartement traversant de 137 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage**. Grand séjour, salle à manger de 50 m<sup>2</sup> avec vue sur le bois de Boulogne et la tour Eiffel, cuisine séparée, 4 chambres, 3 salles de bains. Plan idéal, appartement clair. Cave, parking. [www.parisouest-sothebysrealty.com](http://www.parisouest-sothebysrealty.com)

**Prix : 1.180.000 €**



**Levallois-Perret**, **penthouse de 160 m<sup>2</sup> avec 350 m<sup>2</sup> de terrasse**, au dernier étage d'un immeuble de grand standing. Entrée, séjour/salle-à-manger avec larges baies vitrées, cuisine ouverte, suite parentale avec dressing et salle de bains, 2 chambres, salle de bains. Chambre de 25 m<sup>2</sup> longée par une seconde terrasse de 175 m<sup>2</sup>. Cave, 2 places de parking. [www.parisouest-sothebysrealty.com](http://www.parisouest-sothebysrealty.com)

**Prix : 2.500.000 €**



**Asnières-Bécon**, **maison de charme avec extension contemporaine de 185 m<sup>2</sup> sur jardin paysagé de 355 m<sup>2</sup>**. Entrée, séjour, cuisine d'appoint, double séjour avec une salle à manger en rez-de-jardin. 1<sup>er</sup> étage, palier distribuant 2 chambres, 1 salle de douche, 1 dressing. 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres sous combles, 1 salle de bains. Entresol avec buanderie, chaufferie, salle de jeux. Garage. [www.barnes-international.com](http://www.barnes-international.com)

**Prix : 1.490.000 €**



**Asnières-Flachat**, **maison d'architecte très lumineuse** dans l'une des rues les plus recherchées du quartier Flachat. 320 m<sup>2</sup> habitables dans un écrin de verdure de 240 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, cuisine ouverte sur patio, vaste séjour ouvrant sur le jardin. Dans les étages, 2<sup>ème</sup> salon en mezzanine, 6 chambres, 1 salle de bains et 4 salles de douche. Sous-sol partiel, garage. [www.barnes-international.com](http://www.barnes-international.com)

**Prix : 1.870.000 €**



*130-140 m<sup>2</sup> avec un terrain de 200 m<sup>2</sup>, dans le cœur de Béconles-Bruyères, pour 1 à 1,1 M€. Et avec un budget de 1,6 à 1,7 M€, vous pouvez acheter une maison de 170 à 200 m<sup>2</sup> sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>, selon la*

*valorisation de la rue*». Mieux encore, dans le quartier des Bruyères, les grandes maisons de 250 à 300 m<sup>2</sup> avec un terrain supérieur à 800 m<sup>2</sup> s'affichent à 2 M€.

Thibault Girardet