

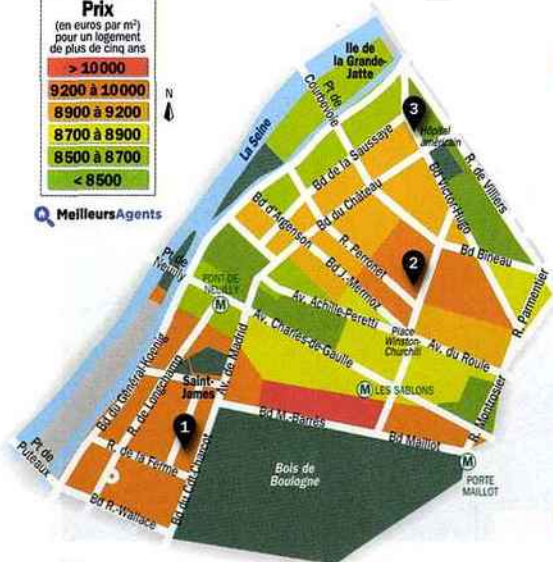


En couverture

NEUILLY-SUR-SEINE (92)
La reprise sort du Bois



MeilleursAgents



1 Saint-James

Les adeptes du bois de Boulogne ne voudraient s'installer nulle part ailleurs qu'à Saint-James, où ils déboursent entre 9000 et 10000 euros le m² pour des appartements dans la verdure avec balcon et de surface moyenne. Ainsi, un beau 125-m² doté d'une triple exposition, avec parking, au 3^e et dernier étage d'un immeuble récent, a été vendu

1,5 million d'euros, soit 12000 euros le m². A l'inverse, dans ce quartier, les grandes surfaces sans balcon ou terrasse sont moins cotées, les familles préférant souvent le centre de Neuilly. Un grand appartement familial de 185 m² dans un immeuble datant des années 1930, à rénover et sans balcon, a été vendu 1,53 million, soit 8300 euros le m².

2 Centre-ville

C'est le secteur le plus recherché : « En pied-à-terre ou en résidence principale, tout le monde cherche à acheter dans ce quartier », indique Jean-Louis Sadone, de l'agence Sadone. Il faut y déboursier de 9500 à 11000 euros le m², voire plus pour les surfaces familiales moyennes. Ainsi, un 118-m², situé au 1^{er} étage d'un immeuble dans une voie privée du quartier Perronet, s'est vendu au prix du mandat, 1,3 million, dès les premières visites.

3 Hôpital américain

Au-delà du boulevard Bineau, le quartier résidentiel de l'Hôpital américain est moins actif car plus loin des commerces. Les acheteurs y déboursent entre 8000 et 9000 euros le m². Seuls les biens en étage élevés dans des immeubles de beau standing justifient de franchir cette barre. Sur le boulevard Victor-Hugo, un 108-m² à rénover avec parking a trouvé preneur pour 925000 euros (8600 euros le m²).



Le témoin

« J'ai quitté la région lyonnaise pour m'installer à Neuilly il y a cinq ans, tout près de l'église Saint-Pierre. Il y a une ambiance paisible, avec les grands marronniers de l'avenue Jean-Mermoz. »

Marie Herberg, artiste peintre.

En ce début d'année, le marché est actif, les acheteurs cherchant à profiter de la stabilisation des prix. « L'activité est très fluide pour les biens familiaux entre 1 million et 2 millions d'euros », indique Anne-Laure Antoine, de Daniel Féau Neuilly. Le prix moyen atteint désormais 9000 euros le m², selon MeilleursAgents, mais dépasse les 11000 euros le m² pour les appartements bien placés, dotés de beaux volumes et d'une vue, dans des immeubles aux belles parties communes.

Le marché des maisons est aussi très dynamique, avec des prix en recul de 15 à 20% par rapport au plus haut d'il y a trois ans. « La demande est forte et, lorsque la maison est bien positionnée, la vente se fait très vite », indique Catherine Van Aal, de Barnes Neuilly, qui a conclu huit ventes depuis septembre, dont une majorité entre 2,8 et 3 millions. Fait rare, des Chinois ont acheté une maison avec un jardin de 320 m² dans une rue perpendiculaire au bois de Boulogne pour 3,6 millions. Agnès Lambert

QUARTIERS RÉSIDENTIELS

BOIS DE BOULOGNE, KOENIG, SAINT-JAMES

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	202300	387800	247400	306200	590	880
2-pièces 40 m ²	323700	809300	395900	489800	950	1300
3-pièces 70 m ²	566500	944200	692800	857200	1650	2150
4-pièces 90 m ²	728400	1213900	890700	1102100	2130	2760
Maison 120 m ²	1079100	2178500	NS	NS	3230	4370

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ

AVENUE CHARLES-DE-GAULLE, VICTOR-HUGO, BINEAU

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	168600	310200	206200	244900	490	710
2-pièces 40 m ²	269800	647400	329900	391900	790	1040
3-pièces 70 m ²	472100	755300	577300	685800	1380	1720
4-pièces 90 m ²	607000	971100	742200	881700	1770	2210
Maison 120 m ²	899300	1582800	NS	NS	2690	3490

NS : NON SIGNIFICATIF

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2016

TENDANCE : stable

REMERCIEMENTS : AGENCE SADONE, BARNES, CONSULTANTS, DANIEL FÉAU, EMILE GARCIN.