

nouveau Lyon

Juil. 2018

LE MAGAZINE #22

2,40€
seulement

Immobilier

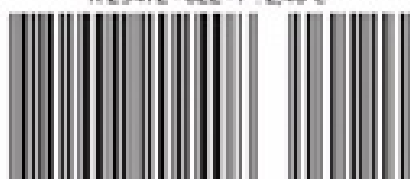
Le luxe caché à Lyon

Débat



La banlieue
en plan ?

R 29472 - 032 - F - 2,40 €



Mutation



Vaise
De l'Industrie...
...au tertiaire

NOUVEAU LYON n° 22 - Juillet 2018

IMMOBILIER - Le luxe caché à Lyon

Le luxe a-t-il un prix?



© Pierre-Antoine Plaque

► TROP PEU D'ÉTRANGERS

Lyon a-t-il le potentiel d'une plus grande cherté ? Vincent Ferrari connaît des Lyonnais qui disposent d'une résidence principale de 2 millions d'euros ici et d'un pied-à-terre secondaire de 15 millions dans les Alpes Maritimes. L'argent ne fait donc pas défaut. Il manque néanmoins une clientèle internationale pour repousser les limites. Les expatriés présents ne sont pas les plus offrants. *"J'ai récemment reçu un Américain qui avait déjà des actifs ici et qui vient aussi pour la gastronomie"*, relate Luc Mettetal, directeur général de l'agence Primmo. Mais les investisseurs

ne se pressent pas. *"Si on est un peu financiers, on va ailleurs"*, assène Bénédicte Adrian, gérante associée chez Arlim, qui pointe un taux de rentabilité trop bas, au regard des comparaisons internationales. Thomas Vantorre estime que les étrangers représentent entre 7 et 9 % de sa clientèle. À Lyon, le marché du luxe est donc avant tout domestique.

LE 6^E PLUS HOMOGÈNE QUE LE 2^E

À Lyon, cette demande se reporte massivement sur les 2^e et 6^e arrondissements. *"À Aïnay, les constructions sont moins belles, les allées moins cossues. Mais c'est là qu'on trouve les appartements les plus grands, de plus de 200 m²"*, précise Cécile Rollet-Colombat, gérante à la Régie des Célestins. La proximité de Perrache et des Terreaux, quelque peu turbulents, est évitée; Bourse, Célestins et Bellecour sont les secteurs les plus prestigieux. Le 6^e arrondissement présente un visage plus homogène, qui célèbre une forme d'entre-soi, des quais du Rhône à la gare des Brotteaux. Parmi les augustes adresses, l'avenue Foch, l'avenue Maréchal-de-Saxe, les quais Sarraill et de Serbie, les places Lyautey et Pu-

Avec le 6^e, la Presqu'île est une adresse prestigieuse pour l'immobilier de luxe, à condition d'éviter une proximité immédiate de Perrache et des Terreaux.

"Il nous manque l'hyperluxe"

vis-de-Chavannes. *"Les prix décollent dès que les appartements donnent sur des places ou sur les quais"*, remarque Cécile Rollet-Colombat. Selon Marie-Pierre Andriat, un bel appartement s'échange pour 6 500 à 7 000 euros le mètre carré. L'arrondissement abrite un bien très spécifique : l'hôtel particulier du boulevard des Belges. Il s'agit de propriétés érigées à la fin du XIX^e siècle par des familles, dont beaucoup ont été démembrées depuis. On y trouve du très bel ancien, comme des pierres de taille, du parquet en chêne, des cheminées et un accès privatif au parc de la Tête d'Or. L'un d'eux, de 300 m², s'est récemment revendu pour 2,6 millions d'euros. L'attrait jouerait pour les Parisiens, qui retrouveraient des petits airs de Neuilly. Les Lyonnais les regardent cependant avec un peu moins d'envie que par le passé. *"Les avis sont très tranchés, pour certains c'est classe, pour d'autres c'est mort"*, résume Nicolas Devic, gérant de l'agence Mercure. *"Le boulevard des Belges est éloigné des commerces"*, grimace Christian Weltmann, gérant associé chez Arlim. La Cité internationale est un peu l'alter ego du boulevard des Belges, bâtie aussi avec vue sur le parc. L'adresse est haut de gamme, mais les commerces de proximité manquent aussi. La préfecture, bien que située dans le 3^e arrondissement lyonnais, se comporte comme une appendice du 6^e, et est aussi onéreuse. Certains immeubles de la rue de Bonnel sont très courus. Quid de la Croix-Rousse ? Les maisons avec jardin du 4^e arrondissement se vendent à plus d'un million d'euros. Mais les canuts, habitats ouvriers, ne font pas vraiment frémir les plus fortunés. Toitures et plafonds à la française n'appartiennent pas aux canons du luxe. En revanche, les cheminées, moulures, parquets en chêne, boiseries et beaux volumes sont portés au pinacle. Les étages élevés sont les plus onéreux, même si le dernier niveau, historiquement dévolu

aux domestiques, est plus bas de plafond. La présence d'un gardien rassure. Est-ce le complexe vis-à-vis de Paris ? Le simili-Haussmann est pris d'assaut. *"Les gens aiment mettre une patte contemporaine dans les cuisines et dans les salles de bain"*, relève Bénédicte Adrian. Une belle rénovation coûte 1 000 voire 1 500 euros le mètre carré, selon Pierre Frigaux, cofondateur de PH Real Estate, marchand de biens. Relustré, un appartement peut se revendre à 8 000 euros le mètre carré. Mais les codes sont parfois bousculés. Espaces Atypiques joue la carte décalée, en proposant des locaux industriels reconfigurés en habitat. *"Atypique, c'est du cachet, de l'histoire revisitée de façon contemporaine"*, décrypte Jérémie Jehan. Dans les immeubles contemporains, le balcon ou la terrasse décuple les prix.

ÉCULLY ET LES MONTS D'OR

Les extérieurs de Lyon offrent des possibilités de villas. Hémiplogique, l'agglomération attire les fortunes à l'ouest et au nord. Caluire est recherché pour sa proximité à Lyon et à la Part-Dieu, notamment à Vassieu et Cuire. Écully

compte encore de grandes propriétés vers le parc du Vivier et dispose, pour qui connaît, d'un accès relativement facile à l'autoroute, tout comme Limonest. Sainte-Foy offre un joli belvédère. Tassin garde un terreau favorable au bourg, mais s'est trop urbanisé en son centre. Dans les monts d'Or, Saint-Cyr, au centre-village animé, est préféré à Saint-Didier qui compterait, au goût de certains, trop d'habitats collectifs. Le Val de Saône propose un joli panel de maisons anciennes mais pâtit d'un manque de commerces et souffre de l'éloignement de Lyon. "Ce qui est compliqué, c'est de trouver une grande propriété avec dépendance qui n'a pas été divisée", confie Vincent Ferrari. L'est lyonnais n'est pas dans les radars du luxe. L'arrivée de l'OL n'a pas fait de Décines ou Meyzieu un nouveau Bel Air ou Beverly Hills lyonnais, comme certains l'espéraient. Comme n'importe quels travailleurs, nos virtuoses du ballon rond n'ont peut-être pas souhaité résider trop près de leur lieu de travail... Cécile Rollet-Colombat apprécie la Fouillouse, à Saint-Priest. Luc Mettetal confie avoir vu "des propriétés magnifiques" vers le Grand Large. Mais la valeur du foncier est loin d'être la même que dans l'ouest, aussi les prix ne grimpent-ils pas aussi haut. Selon le professionnel, à prestations égales, une décote de 30 % est à appliquer dans l'est.



Les vrais prix

Neuf exemples de ventes récentes.

Lyon 6^e

- > **Rue Pierre-Corneille**, un appartement de 200 m² en très bon état a été acquis pour 1,2 million d'euros. Au 3^e étage d'un immeuble bâti vers 1880, il comprend trois chambres.
- > **Quai de Serbie**, un bien de 270 m², au 4^e étage, s'est vendu pour 1,2 million d'euros. Avec d'importants travaux à prévoir.
- > **Cours Franklin-Roosevelt**, un appartement de 170 m² doté de trois chambres, au 4^e étage, a été acquis pour 1,1 million d'euros. Il était à rénover.

Lyon 2^e

- > **Aux Célestins**, un appartement de 120 m² situé au 3^e étage, comprenant deux chambres et un petit balcon, a été cédé pour un million d'euros.
- > **À Ainay**, un appartement en très bon état de 240 m², avec cinq chambres et deux salles de bain, a été racheté pour 1,3 million d'euros.
- > **À Bellecour**, un appartement de 330 m² a été acquis pour deux millions d'euros. Situé au 3^e étage avec vue sur la place, il compte quatre chambres, un garage, une grande salle de réception décorée par des grisailles lyonnaises. Il est cependant à rénover.

Ouest lyonnais

- > **À Saint-Didier**, une villa de 400 m², entièrement climatisée, située dans un parc de 7 000 m², a été acquise pour 3,6 millions d'euros. Érigée dans les années 70, elle compte une salle de sport, un spa, une piscine à cheval sur l'intérieur et l'extérieur, six chambres et moult domotique.
- > **À Saint-Cyr**, une ancienne ferme datant du XVIII^e siècle de 300 m², comprenant cinq chambres, une piscine et une ancienne grange de 55 m², a été cédée pour 1,7 million d'euros. Elle est bâtie sur un terrain de 2 400 m².
- > **À Écully**, une maison contemporaine de 300 m², comptant cinq chambres, un garage de 80 m², une piscine et un pool house, sur un terrain de 3 000 m², a été rachetée pour 1,9 million d'euros.



© Pierre-Antoine Plaque

Ci-dessus, Luc Mettetal, directeur général de l'agence Primmo. Il propose à la vente une maison de maître de 400 m² (en haut), à Oullins, pour 2 950 000 euros.