



Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 29 mars 2012 n° 2063

L 13792 - 2013 H - F 4,00 €

LYON LA FUTURISTE

**SPÉCIAL
60
PAGES
EN FIN DE
JOURNAL**

- Son architecture en mouvement
- Ses entreprises, championnes de l'innovation
- Sa culture, pôle d'attraction
- Ses super-adresses

L'immeuble Cardinal,
dans le quartier Confluence.

SPÉCIAL IMMOBILIER LYON

SCOOP

Le Point n°2063 - Mars 2012

Spécial Immobilier Lyon

Lyon ne fléchit pas - Cote par quartier : Tête d'Or, Saxe, Presqu'île, Croix-Rousse

**PRIMMO
IMMOBILIER**

Lyon ne fléchit pas

L'ancienne capitale des Gaules profite d'un afflux de population qui dope ses prix immobiliers.



La ville de Lyon connaît une forte croissance démographique © Stéphane Audras/REA

Par CATHERINE LAGRANGE

Lyon deviendrait-elle une exception française ? Alors que le marché de l'immobilier est à la peine dans l'Hexagone, il affiche ici une santé insolente. Une hausse des prix de 10 % en 2011, suivie d'un début d'année encore actif qui fait grimper la capitale rhodanienne parmi les villes les plus chères de France. Désormais à 3 300 euros/m² en moyenne, Lyon reste encore très loin derrière Paris, mais devance Marseille. Les prix sont soutenus par la demande, particulièrement forte ici. Explication : Lyon est l'une des villes de France qui connaissent la plus forte croissance démographique. Pas moins de 60 000 habitants en plus dans l'agglomération ces dix dernières années. Qu'il faut bien loger ! Une croissance en partie naturelle, mais surtout dopée par l'attractivité de la ville. Lyon attire entreprises et nouveaux habitants par son dynamisme économique, son art de vivre, son enseignement supérieur de qualité, sa centralité géographique... et ses prix immobiliers. Qui restent trois fois moins chers qu'à Paris. Ainsi, Lyon est la ville de France qui séduit le plus de Franciliens, dissuadés par le niveau des prix dans la capitale où ils ne peuvent plus se loger correctement. Ou encore, et c'est de plus en plus fréquent, qui, voulant réaliser un investissement en prévision de leur retraite, trouvent ici un bon rapport qualité/prix. "Lyon progresse fortement en notoriété, grimpe dans les classements, gagne en rayonnement", constate Jacques de Chilly, directeur d'Only Lyon, la marque qui "vend" la ville à l'extérieur. "Lyon est maintenant visible à l'échelle internationale, devenant un modèle sur le plan de l'urbanisme, mais aussi de la culture. On dit partout que ça bouge à Lyon, c'est comme ça qu'elle attire", résume le sénateur maire Gérard Collomb.

Cette forte demande soutient le marché de l'ancien, mais aussi du neuf. Les prix de l'un et de l'autre tendent aujourd'hui à se rapprocher. Cédés en moyenne à 3 800 euros/ m², les programmes sont partis 6 % plus cher cette dernière année, une hausse moins forte que dans l'ancien. Près de 6 000 appartements neufs se sont

vendus en 2011, soit une baisse de 11 % par rapport à 2010, année record. Aussi la demande ne devrait pas être complètement satisfaite en 2012 : "On se retrouve actuellement dans un creux de production, explique Jean-Jacques Mathias, président du Cecim, un observatoire de l'immobilier. De nombreux programmes d'envergure viennent de s'achever, comme la phase 1 du Confluent, et nous attendons le lancement des opérations suivantes entre fin 2012 et début 2013."

La location suit naturellement la même tendance, elle aussi portée par une forte demande : nouveaux arrivants, étudiants venus de l'extérieur, friands de colocations, recalés de l'achat... Les loyers ont encore progressé de 6 % cette année pour atteindre 12,50 euros/m². Tous ces éléments laissent présager un marché encore dynamique en 2012. Mais à un niveau moindre, comme l'indique le léger coup de frein sur les prix constaté ces toutes dernières semaines. Les années électorales sont traditionnellement des périodes d'attentisme, des ralentisseurs d'investissements. "Et puis, il y a la disparition du PTZ + qui va priver le marché d'une partie de sa clientèle, notamment des jeunes acquéreurs", prédit Gilles Cecere, président de la Fnaim du Rhône.

La cote quartier par quartier

Tête-d'Or, Saxe, Presqu'île, Brotteaux, Croix-Rousse

Ce sont les quartiers les plus chers de Lyon. Il est difficile d'y trouver un bien à moins de 3 500 euros/ m² et les prix s'y envoient jusqu'à 6 000 euros/ m². Ces quartiers de centre-ville sont considérés plus que jamais comme des valeurs sûres par la qualité de leur bâti ancien, le charme de cours d'eau et de ses places, la desserte en métro et bus, la proximité des commerces et des marchés Saint-Antoine pour la Presqu'île, de la Croix-Rousse et Augagneur le long du Rhône. Ils sont recherchés aussi pour la qualité de leurs écoles, publiques comme privées. C'est donc ici que les prix ont naturellement le plus monté cette dernière année, gagnant plus de 10 %. Prix record jamais enregistré à Lyon, un appartement situé au dernier étage d'un immeuble du boulevard des Belges, entièrement réaménagé par un architecte, s'est vendu cet hiver 10 000 euros/m², sans la moindre négociation. "Depuis 2011, on voit passer des ventes à 1 ou 2 millions, du nouveau pour Lyon", note Yves Mettetal, qui dirige l'agence Primmo du secteur. Il explique ce regain d'engouement pour ces quartiers huppés par la valeur refuge de l'immobilier : "Devant les incertitudes des fluctuations bancaires, nombre de mes clients se retournent vers la pierre." Des investisseurs privés de la région lyonnaise, mais aussi de l'extérieur et particulièrement de Paris. "On voit de plus en plus de Parisiens, rebutés par les prix de la capitale, qui investissent à Lyon dans la perspective de leurs vieux jours, ou qui viennent s'y installer quand l'heure de la retraite a sonné", observe-t-il. Des Franciliens qui jettent généralement leur dévolu sur la rive gauche du Rhône, sur les 6^e et 3^e arrondissements, plus proches de la gare de la Part-Dieu.