

PROPRIÉTÉS

LE FIGARO

A vendre, ce su
chalet de 3
à Saint-G



SPÉCIAL

CHALETS

352 PROPRIÉTÉS BILINGUAL FRENCH ENGLISH

M 08746 - 170 - F: 12,00 € - RD



LES PRINCIPAUTÉS
CAP SUR MONACO, ANDORRE
ET LE LUXEMBOURG

GRAND LYON
LES PLUS BELLES OPPORTUNITÉS
DANS UN MARCHÉ PORTEUR

LE PLUS GRAND CHOIX DE BELLES MAISONS ET DE BEAUX APPARTEMENTS • N°170 • JANVIER-FÉVRIER 2018 • 12€ • PROPRIETES.LEFIGARO.COM

PROPRIÉTÉS LE FIGARO n° 170 - Janv-Fév 2018

GRAND LYON - Un marché Porteur

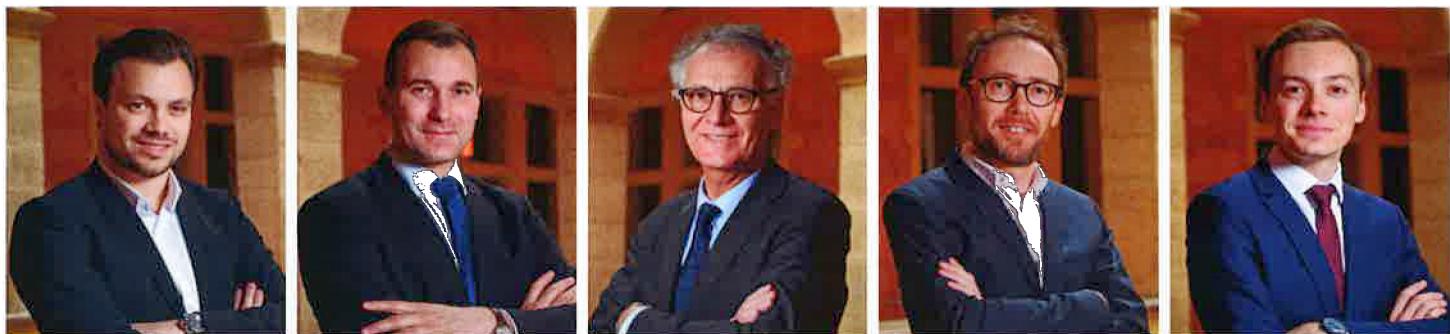
Paroles D'Experts - 5 professionnels de l'immobilier Haut de Gamme du marché lyonnais



Paroles D'EXPERTS

CINQ PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME ANALYSENT POUR PROPRIÉTÉS LE FIGARO L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ LYONNAIS, À L'OCCASION D'UNE TABLE RONDE.

PAR OLIVIER MARIN



DE GAUCHE
À DROITE

Aurelio Rossini
(Arlim Développement)

Nicolas Devic
(Mercure Rhône-Alpes)

Luc Mettetal
(Primmo Immobilier)

Thomas Vantorre
(Barnes Lyon)

Romain Billard
(Akso conseils)

MARIE-EVE BROUET

L'exercice 2017 restera l'un des plus prolifiques pour le secteur immobilier lyonnais, dans le sillage du marché national. Preuve de ce dynamisme, tous les intervenants de la table ronde se félicitent de leurs résultats respectifs : « Avec un volume de ventes deux fois supérieur à l'année 2016, le cru 2017 est pour Barnes Lyon, l'un des meilleurs de son histoire » se réjouit Thomas Vantorre. Nicolas Devic évoque « la plus belle performance pour Mercure depuis dix ans ». Pour leur part, Luc Mettetal (Primmo) et Aurélio Rossini (Arlim) font état d'une augmentation annuelle des ventes, de 20 %. Quant à Romain Billard (Akso), s'il concède quelques phases de ralentissement entre les élections et l'été 2017, il témoigne que « Le marché haut de gamme sur de petites surfaces est particulièrement dynamique. »

LES 2^e ET 6^e CONVOITÉS

Dans un secteur porteur avec un accroissement de la demande, les prix à Lyon progressent. Selon les notaires, le cap du seuil symbolique des 5 000 euros/m² en moyenne est même franchi (4 664 m² en 2016, 5 034 euros/m² en 2017). Deux arrondissements sont particulièrement convoités pour de grands appartements familiaux. Il s'agit du 2^e (Presqu'île) et le 6^e

(parc de la Tête d'or) qui se situent autour de 5 300 euros/m². Dans le haut de gamme, Thomas Vantorre estime la hausse annuelle autour de 8 % pour Lyon intra-muros. Sur ce segment du prestige, des records de prix ont même été enregistrés pour des biens d'exception à 7 000 euros/m² boulevard des Belges, place Bellecour et à la Croix-Rousse. « Si les prix à Lyon ont bien progressé, c'est moins le cas en périphérie » temporise Luc Mettetal. « Il n'y a pas le même niveau d'excitation, la sagesse est de mise à l'exception de Lyon intra-muros » confirme Nicolas Devic.

À LYON, L'ADRESSE FAIT LE PRIX

Dans le 6^e arrondissement, de beaux produits, dotés de belles adresses sont plutôt autour de 6 000 euros/m² estime Romain Billard. « Avec le 2^e particulièrement prisé, n'oublions pas le secteur du 3^e arrondissement mais aussi les quais. Dans le haut de gamme, c'est l'adresse qui fait le prix » ajoute-t-il. Sur la Presqu'île et le 6^e, les valeurs sont à la hausse et l'on peut dépasser les 6 000 euros/m² pour des appartements rénovés indique Aurélio Rossini. « Un bel emplacement, un immeuble de qualité et une rénovation réussie » constitue, selon lui, le trio gagnant. La rareté se paye. À l'image des Monts d'Or, où l'on assiste à une stabilisation des prix sauf pour de belles maisons dont les ventes se concluent à plus de 2 millions d'euros. Un bien au juste prix ne reste pas longtemps sur le marché.

LE PROFIL DES ACQUÉREURS

Dans le segment du haut de gamme, la grande majorité des acquéreurs est issue de Lyon et du département, 25 % viennent de Paris et quelques étrangers complètent la clientèle. Les familles parisiennes s'installent à Lyon avant tout pour la qualité de vie et les écoles. Les Suisses convoitent des propriétés à la campagne. Romain Billard distingue quatre profils : « *Ceux qui vendent dans les Monts d'Or pour revenir sur Lyon, ceux qui font le contraire, ceux qui viennent de Paris, les expatriés et ceux qui vendent leur grand appartement pour partir et qui souhaitent juste garder un pied à terre.* »

LA LOCATION DE PRESTIGE

En termes de mobilité, la location de prestige est en pleine expansion. « *Dans ce marché avec une forte demande sur les biens haut de gamme, la clientèle est très exigeante.* » souligne Thomas Vantorre. Les profils sont les chefs d'entreprise, les sportifs et les hauts fonctionnaires. À titre indicatif, le loyer moyen est de plus de 15 euros/m². Les prix oscillent entre 12 et 24 euros/m². Pour un loyer moyen mensuel, il faut compter 3 000 euros pour une surface de 200 m². Les quartiers recherchés étant la Presqu'île, le 6^e et l'Ouest lyonnais.

LES PLUS BELLES VENTES

Parmi les plus beaux biens vendus récemment, Thomas Vantorre cite un appartement de 331 m² sur le quai de Saône (Lyon 2) pour 1,6 million d'euros. Un autre appartement de 203 m², place Bellecour, vendu 1,3 million d'euros ou encore une maison dans le quartier Saint-Jean (5^e) avec vue panoramique (1,9 million d'euros). Luc Metetal relève une maison contemporaine de 400 m² (1,65 million d'euros) à Saint-Didier ; Nicolas Devic évoque une grande maison sur la colline de Sainte-Foy-Les-Lyon (1,4 million d'euros). Romain Billard donne à titre d'exemple un duplex – terrasse de 175 m² dans le 6^e, vendu 1,2 million d'euros et Aurélio Rossini décrit une vente à 1,3 million d'euros pour une propriété avec 3 000 m² de terrain au Mont d'Or.

LES SECTEURS EN DEVENIR

Parmi les secteurs qui vont prendre de la valeur, celui du 7^e (Jean-Macé, Saint-Louis) situé en face de la Presqu'île se développe et fait l'unanimité des intervenants. « *Il y a de nouveaux commerces, des restaurants, des pubs, qui attirent une jeune clientèle avec un vrai pouvoir d'achat et une mixité que l'on n'a pas dans le 6^e.* » témoigne Thomas Vantorre. » Les prix actuellement entre 3 000 et 3 500 euros/m² vont évoluer. Sur le Grand Lyon, le val de Saône est en devenir. Il attire les acquéreurs qui

souhaitent éviter les problèmes de circulation dans les Monts d'Or. Une belle maison, dotée d'une belle vue, d'une piscine, et à proximité d'écoles recherchées s'achète entre 600 000 et 800 000 euros. Luc Metetal insiste sur l'importance des dessertes en transports pour les accès à Lyon. L'Est et l'Ouest lyonnais, le 3^e (préfecture), le 2^e, le 6^e sont également cités mais également Oullins avec le métro et de belles maisons des années 1930 autour de 400 000 euros.

LES PERSPECTIVES 2018

Aurélio Rossini anticipe un marché lyonnais 2018 dans la continuité de 2017 porté par des solides avantages régionaux. « *Lyon est un axe stratégique à proximité de la mer, de la montagne avec une qualité de vie culturelle, gastronomique, une offre pléthorique de loisirs et d'écoles réputées qui constituent d'importants atouts.* » Luc Metetal rappelle « *les soins médicaux de grande qualité ainsi que le volet formation avec les nombreuses filières pour les études supérieures.* » Nicolas Devic estime que la livraison du Grand Hôtel-Dieu apportera une dimension internationale supplémentaire à Lyon. S'il conseille aux propriétaires Lyonnais « *d'investir dans les parties communes* », Romain Billard est lui aussi optimiste. Tout comme Thomas Vantorre qui considère que « *Le contexte économique et politique, les prévisions de croissance en France et en Europe, les taux d'intérêt qui devraient rester bas et le marché du Grand Lyon qui doit répondre à une forte demande indiquent que tous les voyants sont au vert pour l'immobilier lyonnais.* » ■



La Cour des loges, emblématique du Lyon historique où s'est tenue la table ronde.

« AVEC UNE FORTE DEMANDE SUR LES BIENS HAUT DE GAMME, LA CLIENTÈLE EST TRÈS EXIGEANTE »