

Challenge^s

Challenges - Novembre 2012

Spécial Immobilier

Lyon, un marché sain et porteur «Tête d'Or»



Plus que jamais, le marché lyonnais profite de la santé économique d'une agglomération attractive : en dix ans, le Grand Lyon a gagné 60 000 habitants. Entre Saône et Rhône, la demande de logements est donc soutenue et, l'an dernier, les prix ont encore progressé de plus de 10 %, contre 4 % sur le territoire français hors Paris. « L'attractivité de la ville est telle qu'elle devance largement les autres villes de province », résume Pierre Bazaille, notaire dans l'agglomération et président de l'Institut notarial de l'immobilier.

En matière de prix, Lyon est au deuxième rang des villes de province, derrière Nice mais devant Marseille. Et elle est passée au niveau de Berlin dans les classements internationaux. Ses atouts : son bassin d'emplois, sa situation géographique et sa desserte en transports en commun, la richesse de son patrimoine, et des prix encore abordables. Avec une moyenne de 3 300 euros le m², ils restent très loin derrière les parisiens. Si bien que la ville accueille maintenant de nombreux Franciliens rebutés par les prix de la capitale. « Se loger à Paris quand on est à la retraite est devenu quasi impossible, et de nombreux Parisiens viennent investir à Lyon », constate Pierre Bazaille. Cette tendance contribue elle aussi à faire monter les prix.

Jacques et Martine, un couple de cadres supérieurs parisiens dans la cinquantaine, viennent d'acheter, dans la perspective de la retraite, sans négocier, 340 000 euros un appartement de 80 m² à rafraîchir rue de Sèze. Yves et Sylvia, tous deux hauts fonctionnaires à Lyon, viennent d'être mutés en Charente. Mais, « après réflexion, on a préféré acheter à Lyon et louer à Angoulême, confie Sylvia. Je pense que c'est un meilleur investissement ». Grâce à ses atouts, la fin du PTZ, les nouvelles dispositions sur les plus-values et les fluctuations hasardeuses des marchés boursiers, 2011 a été une année record en volumes de vente. « Lyon est une bonne adresse », résume maître Bazaille.



Importantes réserves foncières

Le marché du neuf est prisé lui aussi, d'autant que, grâce à des réserves foncières conséquentes, l'ensemble de l'agglomération offre des programmes dans le neuf. L'année 2011 a été plutôt bien tenue en volumes de ventes, avec 5 971 réservations, certes en baisse de 11 % par rapport à 2010, mais celle-ci était considérée comme une année record. « On se trouve aussi dans un creux entre la fin des premières tranches de nombreuses opérations, comme à Confluence, et le lancement des deuxièmes tranches qui vont prendre le relais fin 2012 et en 2013 », explique Jean-Jacques Mathias, président de l'observatoire du Cecim. **Les prix du neuf tendent à se rapprocher des prix de l'ancien avec une moyenne de 3 800 le m²** et une hausse modérée de 6 % l'an dernier. Cette moyenne est loin des extrêmes d'une fourchette qui s'étire désormais entre 2 000 euros le m², pour les prix les plus bas dans les quartiers de la Duchère et l'est lyonnais, et jusqu'à 7 000 euros le m² dans le VI^e arrondissement.

Jean-Jacques Mathias s'attend à une année plus difficile à cause de la conjoncture politique et économique. « Mais attention, prévient-il. Si le marché se bloque, les gens vont rester plus longtemps dans leur logement, il y aura moins de fluidité et ça pourrait faire augmenter les prix. » **Pour 2012, les professionnels escomptent donc une nouvelle évolution positive des prix dans l'ancien à Lyon.** « Mais il ne faut pas attendre du 10 %, prévient le notaire Pierre Bazaille, qui s'appuie sur les incertitudes politiques et économiques actuelles. On ne devrait pas aller au-delà de 5 %. » Gilles Cecere, président de la Fnaim du Rhône, est sûr, lui, que les jeunes acquéreurs vont se faire beaucoup plus rares sur le marché. « Avec la suppression du prêt à taux zéro, c'est toute une partie de la clientèle qui disparaît, regrette-t-il. Les acheteurs ne pourront plus suivre de nouvelles augmentations des prix. »

Demande locative soutenue

Enfin, le marché de la location affiche de belles couleurs. « C'est un secteur d'activité assez porteur, en raison du grand nombre d'étudiants dans l'agglomération et d'un marché de l'emploi dynamique », analyse Olivier Dumas, responsable du marché locatif de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). **Le prix moyen, qui se situe à 12,10 euros le m², a augmenté de près de 6 % l'année dernière**, avec une tension particulière sur les petites surfaces, du studio au 2-pièces, qui font toujours cruellement défaut.

Olivier Dumas prévoit pour 2012 une demande encore plus soutenue : « Il sera plus difficile d'obtenir un prêt et les gens vont être obligés de se rabattre sur la location. » Il n'y aura cependant pas de véritable escalade des prix, l'augmentation devrait rester contenue à 4 ou 5 %.

Challenges - Novembre 2012

Spécial Immobilier

Lyon, un marché sain et porteur «Tête d'Or»

1 CONFLUENCE

Le quartier prend enfin vie : plusieurs centaines de familles s'y sont installées ; les immeubles de bureaux se remplissent, et le conseil régional a investi son nouveau siège l'été dernier. Et puis, début avril, l'ouverture du pôle de loisirs comprenant une centaine de commerces sur 30 000 m² lui donnera un véritable élan. Malgré les prix élevés, entre 4 000 et 6 000 euros le m², cadres supérieurs et chefs d'entreprise se portent acquéreur. Les critiques sur les difficultés de circulation et de stationnement vont encore bon train. Elles devraient s'apaiser avec le lancement de la phase 2 de Confluence et la construction de parkings le long du Rhône, la liaison avec Gerland en tramway et l'installation prochaine de cinq nouvelles stations VéloV dans le quartier.

Le secteur Charlemagne voisin profite de la nouvelle donne et a vu ses prix bondir de 16 % en un an.

2 TÊTE-D'OR

C'est le quartier où l'on trouve les biens les plus prestigieux et les prix les plus élevés. Dans l'ancien comme dans le neuf, les appartements du VI^e à proximité du parc, place Lyautey, avenue Foch ou cours Franklin-Roosevelt atteignent des prix inédits, dépassant les 5 000 euros le m². « Depuis l'année dernière, on voit des biens qui se vendent à 1 ou 2 millions d'euros », observe Yves Mettetal, de Primmo, spécialiste du secteur. Boulevard des Belges, un appartement de 185 m² rénové par un architecte vient de se vendre 1,44 million à la première visite. C'est un Français vivant à l'étranger qui s'est offert ce bijou pour l'utiliser comme pied-à-terre. C'est aussi à 8 000 euros le m² que Les Nouveaux Constructeurs commercialisent avec succès un programme de luxe agrémenté d'un jardin urbain rue Colonel-Prévost.

3 GERLAND

Ce quartier de bureaux, un peu excentré au sud de Lyon, peine à séduire. A la vente comme à la location, les prix ont du mal à grimper et plafonnent à 2 500 euros le m². Si le quartier a gagné un atout avec l'ouverture du parc de Gerland, il souffre du manque de commerces. La construction du pont Raymond-Barre, qui enjambera le Rhône fin 2013, permettra de le relier à Confluence et de le désenclaver. L'offre très importante de constructions neuves ou récentes devrait faire décoller le quartier. Sur sa partie nord, les secteurs Jean-Macé et Jean-Jaurès sont déjà en plein boom et les prix grimpent jusqu'à 3 500 euros le m².

4 POINT-DU-JOUR

Sur le sommet de la colline de Fourvière, ce quartier résidentiel maintient des prix accessibles. Il attire surtout les familles qui y trouvent des résidences au calme avec des espaces verts et un centre de village très commerçant à moins de 3 000 euros le m². Le manque de transports en commun - il n'est desservi ni par le métro ni par le tramway mais seulement par quelques lignes de bus - explique en partie ses prix modérés. En moyenne, il faut compter 260 000 euros pour un 3-pièces de 90 m² dans une résidence années 1980 rue des Aqueducs, et 250 000 euros pour un bien similaire situé avenue Barthélemy-Buyer.

5 VILLEURBANNE

Désormais considéré comme le X^e arrondissement lyonnais, tant par sa proximité géographique que par le lissage de ses prix, Villeurbanne enregistre cette année la plus forte progression de l'agglomération, avec 10 % de hausse pour un mètre carré moyen à 2 700 euros. Mitoyen des VI^e et III^e, le quartier maintient des prix inférieurs à ceux de sa voisine et attire les jeunes couples de primo-accédants ainsi que les classes moyennes. « Le III^e arrondissement affiche des prix à 3 200 euros le m², et à quatre stations de métro, ils tombent à 2 700 euros », observe Gilles Vaudois, de Laforêt. « Villeurbanne ne rebute plus les habitants, constate Gilles Cecere, président de la Fnaim. La ville a su redorer son blason. » Mais attention, pour ne pas se tromper, il faut viser une ligne de métro ou de tramway.