

Que dit l'économie cette semaine ?

# Challenges<sup>s</sup>

www.challenges.fr

« Il faut baisser  
entre 5 et 15 %. »

BERNARD CADEAU,  
PDG D'ORPI

Spécial 60 pages

# Immobilier

p.39

**BAISSE QUELLE STRATÉGIE ADOPTER  
LES PRIX DANS VOTRE VILLE**

**Acheter ou louer**

**EUROPE : LA DÉFAITE DU CERCLE DE LA RAISON** p.12

Challenges HS - Mars 2013

Spécial Immobilier : Baisse, quelle stratégie adopter  
Lyon, Capital de la Résistance

PRIMMO  
IMMOBILIER

# Capitale de la résistance

*Si la deuxième ville de France n'enregistre plus de volumes de ventes record, ses atouts économique et démographique continuent de porter son marché immobilier.*

Pour la première fois de la décennie, le marché lyonnais se calme. Moins de transactions, des prix qui stagnent... ce n'est pas franchement la crise, mais, entre Rhône et Saône, la pierre n'affiche plus l'insolente santé qu'on lui a connue. Le marché lyonnais, comme le marché parisien, fait pourtant office d'exception au sein d'un Hexagone qui voit partout ses prix baisser. « *Lyon est la capitale de la résistance et, cette année, c'est vrai aussi pour le prix de la pierre* », résume Pierre Bazaille, président de l'Institut notarial de l'immobilier (INI).

## Fortes disparités

Avec une augmentation des prix de 5% en un an, l'ancien se situe autour de 3500 euros le m<sup>2</sup>, mais avec des disparités très importantes d'une zone à l'autre, pouvant aller de 2000 à 6000 euros le m<sup>2</sup>. Les quartiers de la Presqu'île, du centre-ville, de la Préfecture, de la Croix-Rousse et le VI<sup>e</sup> arrondissement ont plus que jamais la cote, et leurs logements haut de gamme, surtout ceux bien situés, près des transports en commun, des commerces et des écoles, enregistrent de nouveaux records. Les quartiers plus périphériques, et plus populaires, comme Vaise, Gerland ou la Duchère, sont, eux, à la peine.



Pour expliquer ce ralentissement, il faut aller chercher du côté des primo-accédants, qui se font plus rares. « *L'augmentation des prix des dernières années fait qu'ils ont du mal à se lancer et à s'endetter à 100%* », note Sandrine Checa, de Laforêt. Vanessa et Julien, 34 ans chacun et deux enfants en bas âge, sont locataires dans le I<sup>er</sup> arrondissement. Ils scrutent depuis un an le marché pour investir dans un premier bien. « *Nous pouvons emprunter 250 000 euros mais, à ce prix-là, impossible de trouver un appartement pour une famille de quatre personnes en centre-ville* », se désespère Vanessa, traductrice. « *On attend que les prix baissent* », conclut Julien. « *Les primo-accédants ont du mal à s'engager sans une aide financière familiale* »,

**+ 5%**  
en 2012

Le marché lyonnais reste dynamique. La ville présente toujours une démographie et une attractivité importantes pour les entreprises.

TENDANCE  
stable



confirme Sandrine Checa, qui relève aussi un nouveau niveau d'exigence des acheteurs potentiels. « *L'emplacement est le premier critère d'achat*, précise Gilles Vaudois, de Laforêt. Viennent ensuite la proximité des transports en commun et la présence des commerces. »

## Gages de prospérité

Si le marché lyonnais résiste finalement plutôt bien dans son ensemble, c'est grâce à une économie prospère. « *La demande reste importante, car Lyon et sa région présentent une économie solide et sont toujours très attractifs* », analyse Pierre Bazaille, de l'INI. « *En ce début d'année, nous sommes contactés par beaucoup de mutés qui veulent être en place pour l'été* », observe Yves Mettetal, des agences Primmo. Et ils arrivent généralement avec des budgets qui peuvent avoisiner le million d'euros. « *Ces dernières années, nous avons accueilli 33 000 nouveaux habitants à Lyon, et 85 000 sur l'agglomération*, rappelle Gérard Collomb, le maire de Lyon. *D'ici à 2030, ce sont 150 000 arrivants qui sont attendus. Il faut construire!* »

Le marché du neuf montre lui aussi pour la première fois depuis longtemps des signes de faiblesse. Mais ceux-ci arrivent après trois années exceptionnelles, portées par ▶▶▶

## LYON VILLE



	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : AINAY, BELLECOUR, BROTTÉAUX, PRÉFECTURE, TÊTE-D'OR, CROIX-ROUSSE PLATEAU, VIEUX-LYON						QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : PART-DIEU, MONPLAISIR, MONTCHAT, PERRACHE, VAISE, GERLAND, PENTES CROIX-ROUSSE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS		PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	70 500	128 100	88 800	197 300	370	680	62 200	119 800	71 100	123 800	250	580
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	99 500	196 000	142 200	280 500	450	920	75 900	191 600	113 700	237 700	280	640
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	156 900	348 300	264 200	391 000	730	1 440	94 200	288 200	199 100	416 000	560	980
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	194 600	472 100	339 700	531 600	950	1 850	154 400	420 000	245 900	535 200	630	1 080
Maison 120 m <sup>2</sup>	234 800	659 300	423 100	713 000	1 180	2 010	211 600	506 500	349 500	589 000	1 020	1 380

SOURCE : ANNUAIRE DU LOGEMENT 2013



►►► les projets d'urbanisme de Confluence, du III<sup>e</sup> arrondissement et de la Duchère. En 2012, les réservations ont chuté de 23%, mais elles retrouvent en réalité leur niveau normal d'avant-2009, où le marché se positionnait autour de 4 000 ventes annuelles. Les prix moyens se stabilisent eux aussi, autour de 3 600 euros le m<sup>2</sup> dans l'aire urbaine et de 4 440 euros le m<sup>2</sup> dans Lyon intra-muros, situant Lyon après Nice, l'Ile-de-France, Marseille et Aix-en-Provence. Dans le neuf comme dans l'ancien, les acquéreurs suivent désormais le modèle parisien, en achetant plus petit. L'enveloppe moyenne se réduit : elle n'est plus désormais que de 262 100 euros dans le neuf, pour une taille moyenne de 49 m<sup>2</sup>, et de 185 000 euros dans l'ancien, pour une surface de 65 m<sup>2</sup>. Pour 2013, les promoteurs restent optimistes, misant sur les dispositifs d'aide à la pierre. Dans l'ancien, ce sont des prix légèrement inférieurs qui sont attendus.

Catherine Lagrange

REMERCIEMENTS : OBSERVATOIRE IMMOBILIER DES NOTAIRES, RÉSEAU LAFORET, AGENCES PRIMMO, LE CECIM.



## 1 PRÉFECTURE TÊTE-D'OR

L'attractivité de la rive gauche du Rhône ne se dément pas. Côté Part-Dieu, les prix, dans les résidences des années 1970, 1980 et même 1990, sont plutôt à la baisse, se rapprochant des 3 000 euros le m<sup>2</sup>. Ils sont en revanche toujours à la hausse dans les quartiers plus huppés et dans le beau haussmannien des VI<sup>e</sup> et III<sup>e</sup> arrondissements. Les biens s'y vendent entre 4 000 et 6 000 euros le m<sup>2</sup>.

## 2 CONFLUENCE

Ce nouveau quartier est maintenant bien installé. Le centre commercial a ouvert ses portes il y a près d'un an, les écoles font le plein, les immeubles se remplissent vite. Ainsi, à peine inauguré, amplia, le premier immeuble de Lyon à énergie positive, affiche complet malgré ses prix : 3 700 euros le m<sup>2</sup> à prix aidé, et de 4 700 à 5 200 euros le m<sup>2</sup> à prix libre. La deuxième tranche est déjà lancée autour des anciennes prisons Saint-Paul et Saint-Joseph qui

vont se transformer, d'ici à 2015, en campus universitaire, bureaux et logements. Pour trouver des prix plus raisonnables, il faut s'orienter vers l'immobilier ancien, proposé autour de 3 000 euros le m<sup>2</sup>, mais souvent à rénover.

## 3 CROIX-ROUSSE

Le quartier a moins la cote que ces dernières années. Son côté village, son habitat typique, son célèbre marché séduisent toujours, mais les cadres très occupés lui préfèrent

désormais la rive gauche, plus pratique pour les transports. Sur le plateau de la Croix-Rousse, les prix varient entre 3 000 et 4 000 euros le m<sup>2</sup> selon l'emplacement, notamment la proximité avec la place et le boulevard du même nom. Sur les pentes, pour ceux qui n'ont pas peur des problèmes de stationnement, la fourchette se fait plus large, de 2 800 à 4 200 euros le m<sup>2</sup> (si l'appartement bénéficie d'une belle vue sur la ville).

## 4 VILLEURBANNE-BROTTEAUX

Le retrait des primo-accédants et des classes moyennes du marché de l'immobilier lyonnais pénalise ces deux quartiers, qui, avec leurs prix accessibles, avaient habituellement leur préférence. Les transactions se font donc plus rares et les prix baissent à Villeurbanne (à 2 700 euros le m<sup>2</sup>), et plus encore dans les secteurs éloignés des lignes de métro et de tramway.

## LYON PÉRIPHÉRIE



COMMUNES RÉSIDENTIELLES : CALLURE-ET-CUIRE, CHAMPAGNE, COLLONGES, ST-DIDIER ET ST-CYR AU-MONT-D'OR, FRANCHÉVILLE, TASSIN.

COMMUNES MEILLEUR MARCHÉ : BRON, ÉCULLY, MULATIERE, OULLINS, PIERRE-BENITE, SAINT-FONS, SAINTE-FOY, VÉNISSIEUX.

	PRIX DE L'ANCIEN en euros		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS		PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	59 000	121 000	65 000	131 500	210	380	35 800	101 800	52 500	105 000	190	380
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	94 400	193 600	104 000	210 400	300	600	56 900	162 800	84 000	217 700	300	610
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	165 300	338 700	182 000	391 000	580	1 060	99 600	285 000	147 000	316 000	520	1 060
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	212 500	435 500	234 000	531 000	740	1 360	128 100	366 400	189 000	435 200	670	1 360
Maison 120 m <sup>2</sup>	297 100	631 200	360 000	725 000	1 390	1 650	187 300	605 200	268 000	543 800	1 160	1 550

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2013