

Que dit l'économie cette semaine ?

Challenges^s

www.challenges.fr

« Les taux vont remonter »

FRANÇOIS BLANCARD,
DG DU CRÉDIT FONCIER

Spécial

IMMOBILIER LYON

ANNECY, GRENOBLE...

Ventes et locations quartier par quartier

Prix, taux, fiscalité... c'est le moment d'acheter p.48

Challenges n°203 - Mars 2010

Spécial Immobilier Lyon

Lyon, Les vendeurs reprennent la main

PRIMMO
IMMOBILIER

LYON

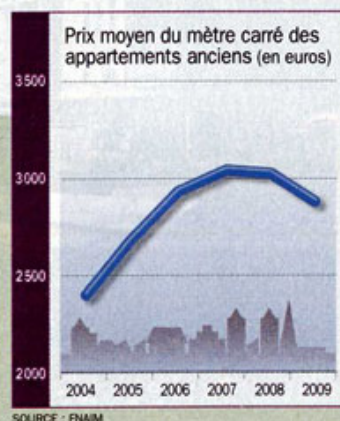
Les vendeurs reprennent la main

Après deux années de baisse, les prix se stabilisent. La pénurie de biens pourrait même les faire repartir à la hausse.

Karine et Sébastien se désespèrent. Depuis six mois, avec une enveloppe de 700 000 euros, ce couple de Lyonnais ne parvient pas à trouver son bonheur, qu'il imagine sous la forme d'un appartement ou d'une maison d'au moins 150 m², disposant d'une terrasse ou d'un jardinet et situé dans un quartier du centre. « J'épluche toutes les annonces immobilières, je suis en contact avec plusieurs agences, mais on nous propose très peu de choses », regrette cette jeune chef d'entreprise. En écho, les professionnels du secteur relaient sa plainte. « C'est vrai, depuis la rentrée de septembre, il n'y a plus de biens à vendre, caricature Yves Mettetal, patron de Primmo, qui possède plusieurs agences dans l'agglomération. Même pour les budgets élevés. »

Acquéreurs resolvabilisés

Sous le coup de la baisse des prix, de 10% en 2008 et de plus de 4% en 2009, les vendeurs se sont prudemment retirés du marché en attendant des jours meilleurs. Créant la pénurie. Les acheteurs, eux, s'impatientent. « Avec la baisse des taux et le recul des prix, les acquéreurs se sont resolvabilisés et se présentent avec des budgets de 20% supérieurs à ceux d'il y a un an », constate Pierre Bazaille, président de l'Institut notarial de l'immobilier. Selon



-4,6%

en moyenne en 2009

Les prix ont encore marqué un petit fléchissement sur l'année, qui s'estompe au dernier trimestre. Depuis l'automne, ils se sont stabilisés, et il devient désormais plus difficile de négocier.

TENDANCE légère hausse

Sous l'effet d'une pénurie de biens à vendre, de la baisse des taux et de l'attractivité de l'agglomération, les prix pourraient recommencer à grimper. Il n'y a plus en tout cas de nouvelles baisses à espérer, et les acquéreurs ont compris qu'il était inutile d'attendre encore pour réaliser de bonnes affaires. Ce sont les vendeurs qui ont la main sur le marché.

Yves Mettetal, la demande se porte essentiellement sur des petites surfaces, les T2, entre 100 000 et 200 000 euros. « Les gens cherchent à faire des placements », constate-t-il, dans le II^e, III^e, IV^e et VI^e arrondissements. Avec une nouvelle tendance observée ces derniers mois : l'investissement dans le meublé pour la location de courte durée, qui n'existait pas, ou très peu, à Lyon il y a encore un an. Autre demande récurrente : les grands appartements, entre 150 et 250 m², situés dans les quartiers de charme, comme la Croix-Rousse, les Pentes, Ainay, le Vieux-Lyon, le VI^e, le secteur Jean-Macé, destinés à être aménagés en appartements familiaux accueillant des chambres d'hôte. « Les acquéreurs viennent avec des budgets entre 400 000 euros et 1 million, mais ce type de bien reste très difficile à trouver », confirme le patron de Primmo.

Les prix se sont stabilisés les derniers mois de 2009, et pourraient bien repartir un peu à la hausse cette année. « La pénurie de l'offre fait que, depuis quelque temps, ce n'est plus l'acquéreur qui fait le prix, mais le vendeur », observe Pierre Bazaille. Il confirme, statistiques à l'appui, que les prix tendent à stagner : « Les vendeurs ont bien compris à l'occasion de cette crise que la pierre restait une valeur refuge et que les prix s'étaient maintenus. Ils refusent donc de faire des concessions, et attendent que ça passe. »

Laurent Cerino/Rita pour Challenges



►►► Le marché du neuf, semble, lui, se jouer de la crise. On n'a jamais autant vendu d'appartements neufs entre Rhône et Saône l'année dernière. « 2009 a été une très bonne année, se félicite Jean-Jacques Mathias, président du Centre d'étude de la conjoncture immobilière (Cecim). C'est même la meilleure année jamais enregistrée, avec plus de 6 630 ventes. » Des programmes assez lourds, lancés avant la crise, au Confluent, à la Buire, au Bon-Lait, à la Duchère, auraient pu faire craindre le pire, mais les ventes ont finalement très bien suivi.

Aides fiscales

Plusieurs raisons viennent expliquer cette bonne santé. D'abord les professionnels du secteur ont vu venir la crise et su réorienter leur production. « De nombreux programmes ont été reconvertis en logements sociaux, et cela a été un très bon choix », considère Jean-Jacques Mathias. Ensuite, les mesures prises par le gouvernement pour soutenir le marché, comme la TVA réduite à 5,5%, la loi Scellier ou le Pass-Foncier. Enfin, l'attractivité de l'agglomération lyonnaise fait aussi que Lyon reste une ville où il est intéressant d'investir. Tous ces facteurs ont entraîné une baisse des prix moyens, à laquelle les acquéreurs ont été très sensibles. Dans les secteurs où la TVA restait à 19,6%, le prix moyen est passé de 3 360 euros le m² en 2008 à 3 215 euros le m² en 2009. Et dans les quartiers où l'on pouvait acheter du neuf avec une TVA réduite à 5,5%, le prix du m² est tombé à 2 520 euros, contre 2 540 euros l'année précédente.

Cette année se présente-t-elle aussi bien que 2009 ? Tout le problème sera de réussir à contenir les prix. « Dans les nouveaux programmes, le coût de la construction est censé augmenter sous l'effet des nouvelles normes, mais il nous faudra quand même tenir des conditions de prix proches de 2009, estime le président du Cecim. Il ne faut pas attendre cette année une sortie par le haut. »

Catherine Lagrange

REMERCIEMENTS : AGENCES PRIMMO, AGENCES LAFÔRET, CECIM, CHAMBRE DES NOTAIRES.



1 VIEUX-LYON

Malgré le charme de ses ruelles pavées, de ses vieilles pierres et de ses fenêtres à meneaux, le quartier Renaissance du Vieux-Lyon a moins la cote. Revers de son classement au patrimoine mondial de l'Unesco, ce quartier devenu hypertouristique se révèle de plus en plus difficile à vivre. Les habitants se plaignent du flot de visiteurs, des terrasses de restaurants qui envahissent les places et les rues, et du bruit qui en découle. Résultat, les prix baissent ici plus qu'ailleurs, pour tourner autour de 2 700 euros le m². Mais pour les noctambules qui n'ont pas peur de l'animation ni des montées d'escaliers sans ascenseur, il y a moyen sur les bords de Saône, à Saint-Jean, à Saint-Georges ou à Saint-Paul, de trouver des appartements au cachet incomparable.

2 LA DUCHÈRE

Ce secteur redevient attractif. Sous l'effet des investissements du Grand Projet de ville, l'ancienne cité HLM a cédé la place à un quartier entièrement repensé où viennent de voir le jour, dans un cadre arboré, de petits ensembles à l'architecture particulièrement réussie, qui jouissent de plus d'une vue panoramique sur Lyon et les méandres de la Saône. Le plus, ici, c'est la TVA réduite à 5,5%, qui permet aux jeunes ménages de se lancer dans une première acquisition dans le neuf aux prix les plus bas de

l'agglomération, entre 2 100 et 2 300 euros le m². Dans ces conditions, les appartements partent comme des petits pains, et redonnent une véritable dynamique au quartier. L'objectif est ici de diminuer de 80% à 55% la part de logement social en dopant l'accession à la propriété. Un pari en passe d'être tenu.

3 LE CONFLUENT

Les premiers habitants se sont installés dans ce quartier il y a quelques mois avec le sentiment d'être des pionniers. La première tranche de ce qui est considéré comme le plus grand

LYON



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : AINAY, BELLECOUR, BROTTAUX, 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 (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	61 200	158 700	66 800	130 000	330	580
2-pièces 40 m ²	95 100	190 800	120 000	220 000	490	670
3-pièces 70 m ²	196 200	390 000	210 000	370 000	680	960
4-pièces 90 m ²	217 800	465 100	265 000	490 000	850	1 320
5-pièces 120 m ²	316 800	632 700	380 000	710 000	940	1 420

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2010

Les bobos débarquent dans la banlieue sud-ouest

Actuellement, les difficultés à trouver un logement en centre-ville et les prix toujours élevés font que les acquéreurs recommencent à se tourner vers la périphérie. Ces toutes dernières années, le phénomène inverse avait été constaté : dissuadés par les embouteillages quotidiens et le prix du carburant, les habitants de l'agglomération avaient cherché à se recentrer. Ils sont contraints aujourd'hui de faire le chemin inverse. « Il y a nettement plus d'offres à l'extérieur de Lyon, note Yves Mettetal, directeur de Primmo. Et les prix, à qualité de bien

équivalente, sont beaucoup plus avantageux. » Le phénomène touche tous les secteurs périphériques, aussi bien les plus populaires à l'est au sud, que les plus huppés, au nord et à l'ouest de Lyon. Alors que le prix moyen des maisons a encore perdu 8% en 2009, certains secteurs, comme Villeurbanne, les monts du Lyonnais et le Val-de-Saône, ont vu leurs prix grimper malgré la crise. C'est ainsi qu'à Villeurbanne, on peut tomber sur une ancienne maison ouvrière de 100 m² à 275 000 euros, ou encore sur une maison de ville refaite à neuf à 360 000 euros

pour la même surface. Les Monts-d'Or, qui sont le site le plus résidentiel de l'agglomération, présentent la même disparité de biens. Dans les anciennes propriétés en pierres dorées, souvent découpées en appartements, on peut par exemple s'offrir un T4 de 103 m² pour 210 000 euros à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or. Sur la commune voisine de Saint-Didier, une maison d'architecte de 200 m² avec piscine vient de partir à 600 000 euros. Fait nouveau : la banlieue sud-ouest, réputée plutôt ouvrière, voit débarquer les bobos. Un jeune couple vient de quitter les pentes

de la Croix-Rousse pour s'installer dans un ancien local artisanal reconverti en loft de 180 m² à Givors. Coût : 170 000 euros. Il leur en aurait fallu presque le triple pour acquérir un logement équivalent à la Croix-Rousse. En revanche, les prix baissent dans le Beaujolais, peut-être trop éloigné de Lyon pour une résidence principale, mais idéal pour une maison secondaire. C'est donc le moment de s'y intéresser. Au milieu des vignes, les villages perchés sur les collines recèlent de magnifiques maisons à partir de 220 000 euros. ■



QUARTIERS RESIDENTIELS : ÉCULLY, TASSIN, CALUIRE-ET-CUIRE, SAINT-CYR, SAINT-DIDIER, CHARBONNIÈRES, VILLEURBANNE

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : DÉCINES, RILLIEUX-LA-PAPE, SAINT-PIERRE, MEYZIEU, GENAS, LIMONEST

	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 ²	50 800	85 700	77 000	148 400	400	570	31 800	56 000	66 300	78 300	260	340
2-pièces 40 m ²	72 300	156 000	123 000	237 400	450	820	46 700	100 400	105 900	150 300	380	570
3-pièces 70 m ²	138 800	322 400	215 300	415 400	790	1 370	70 300	202 700	185 400	263 000	660	880
4-pièces 90 m ²	187 500	377 300	276 800	534 100	1 090	1 660	101 700	225 800	238 500	338 100	790	1 050
Maison 120 m ²	274 600	511 400	426 200	712 100	1 830	2 900	195 300	393 000	317 900	522 900	1 020	1 510

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2010

“ J’ai mis un an à trouver mon bonheur : un 43-m² avec balcon de 13 m² et garage, à un arrêt de tram de la Part-Dieu, pour 150 000 euros. C’est exactement ce que je cherchais. ”

Jérôme Aubry, 38 ans, directeur d'une entreprise de logistique.

chantier d'Europe sera bientôt achevée avec 620 logements, mais aussi des bureaux, des restaurants, un centre de loisirs. Malgré des prix qui peuvent dépasser les 5 000 euros le m², figurant au premier rang de ceux de l'agglomération, la commercialisation des appartements va bon train. « Ce sont les plus chers qui partent le mieux », note Jean-Jacques Mathias,

président du Cecim. On apprécie ici l'architecture avant-gardiste signée par les plus grands noms, les constructions écolo et le charme des bords de Saône. Par contamination, le quartier Charlemagne voisin, qui figurait parmi les plus mal aimés de la ville, est l'un des rares à voir ses prix grimper cette année.

4 TÊTE-D'OR

Le VI^e arrondissement, entre le parc de la Tête-d'Or et les berges du Rhône, figure toujours comme le quartier le plus coté de Lyon, pour la qualité de ses constructions anciennes et bourgeoises, la notoriété de ses écoles, son calme, ses places et bien sûr son parc. Ici, les beaux appartements n'ont pas senti la crise. Place du Maréchal-Lyautey, un appartement haussmannien de 235 m² exposé plein sud vient de partir à 850 000 euros à la deuxième visite. A rénover,

il faudra encore y investir quelque 200 000 euros pour lui redonner son lustre d'antan. Dans un autre style, dans un immeuble plus récent datant des années 1950, un T3 de 82 m² avec garage vient de se négocier 348 000 euros en deux semaines.

5 MONTCHAT

Le III^e arrondissement est celui qui s'est le plus développé ces dernières années. Sa population a quasiment doublé en dix ans, car de nombreux programmes y ont vu le jour. Mais le quartier est aussi très recherché pour son ambiance de village et ses maisons, rares en ville. Ici, on peut aussi bien tomber, au fond d'une impasse, sur une petite maisonnette de 56 m² de construction récente (2004), vendue à 180 000 euros, que sur une maison 1900 de 150 m² avec un beau jardin, pour laquelle il faudra déboursier près de 500 000 euros.



S. Audras/Réa pour Challenges