



DOSSIER GRAND LYON

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

Dans le sillage d'une année 2017 record, l'année 2018 restera comme un très bon cru en matière d'activité.

Preuve du dynamisme du marché lyonnais, tous les intervenants de la table ronde se félicitent de leurs résultats respectifs. « D'importantes transactions et un chiffre d'affaires en hausse de 5 % par rapport à 2017 qui était déjà à un niveau record depuis dix ans », se réjouit Nicolas Devic (Mercure). « La troisième belle année consécutive se confirme avec des ventes significatives réalisées en fin d'année », souligne Christelle Mosnier (R du Montellier Immobilier Sotheby's). Angélique Grasso (Avenir Investissement) fait état d'une progression de 10 à 15 %. Gérald Chatel (Barnes) dévoile une forte croissance des ventes de 34 % au premier semestre 2018 et de 28 % au second semestre avec un délai de vente moyen porté à 58 jours. « Les acquéreurs se sont décidés plus rapidement » poursuit-il. Quant à Romain Billard (Akso), il concède qu'en dépit de « quelques montagnes russes », l'année a été dans l'ensemble, très dynamique.

LES PRIX S'EMBALLENT

Si, lors de l'exercice 2018, les notaires de France font état d'une hausse des prix de l'ordre de 8,5 % en moyenne à Lyon sur un an, les valeurs dans le haut de gamme progressent davantage. « L'évolution se situe autour de 15 % », indique Gérald Chatel. « Dans les 2^e et 6^e arrondissements,



les prix s'emballent », renchérit Romain Billard. « L'appartement moyen dans le 6^e se situe à 5 000 euros/m² au minimum. Pour les belles adresses c'est plutôt de l'ordre de 7 000 euros/m². La hausse vient du manque d'offre, de la pénurie de biens », ajoute-il. De son côté, Christelle Mosnier observe que dans ces quartiers prisés, les transactions se réalisent rapidement, grâce notamment à la clientèle parisienne, « habituée à cet exercice. » Avec ces ventes rapides, « les propriétaires sont exigeants », témoigne Angélique Grasso. Conséquence de l'attractivité : Les prix augmentent de façon conséquente. « Il y a de la pression, le marché est en surchauffe », affirme Nicolas Devic. Pour autant, les valeurs lyonnaises auraient-elles atteint un plafond ? Gérald Chatel est catégorique : « L'évolution des prix à Lyon est partie de loin. C'est un phénomène de rattrapage. Jusqu'en 2011, il y avait beaucoup de foncier disponible. Les prix ont grimpé. Mais vis-à-vis d'autres

métropoles européennes, il y a encore de la marge. Lyon est une destination prisée pour la qualité de vie. »

LES PLUS BELLES VENTES

Parmi les plus belles ventes réalisées en 2018, Gérald Chatel cite à titre d'exemples, un appartement de 331 m² situé Place Bellecour, vendu 2,1 millions d'euros ; une résidence de 121 m² à Confluence pour 950 000 euros ou encore trois appartements dotés de terrasses à Lyon 6^e. Romain Billard évoque un appartement de 137 m², quartier Montplaisir dans le 8^e (6 000 euros/m²) ; un très bel appartement de 130 m² avec terrasse près du Parc dans le 6^e pour 910 000 euros et un autre d'une surface habitable de 110 m² avec une terrasse de 120 m² pour 900 000 euros. Pour sa part, Angélique Grasso fait état de la vente d'une propriété de 350 m² dans le 3^e avec un terrain de 1 200 m² pour 1,2 million ...



PHOTOS : MARIE-EVE BROUET

Au centre
Angélique Grasso,
d'Avenir Investissement.

À droite
Gérald Chatel, de Barnes.



... d'euros avec travaux. Il est aussi question d'une très belle bastide de 225 m² à Caluire pour 850 000 euros et d'un appartement situé boulevard des Belges dans un immeuble des années 60 pour un peu plus d'un million d'euros. Christelle Mosnier cite une maison de style renaissance dans les pentes de Fourvière à deux millions 300 000 euros, et Nicolas Devic une propriété-château à Caluire.

LES SECTEURS OÙ INVESTIR

En guise de conseils pour investir à Lyon intra-muros ou périphérie, Gérard Chatel estime que le choix est vaste et doit correspondre à chaque personnalité. « À Lyon, on trouve une belle qualité de vie partout. Cependant, le 7^e rive gauche, a pris de la valeur depuis cinq ans. Les prix ont augmenté de façon conséquente. Quant aux Monts d'Or, ils demeurent les secteurs stars avec Saint-Cyr et Saint-Didier. » Romain Billard estime que le facteur essentiel de décision demeure la mobilité, la localisation d'une adresse par rapport à un métro.

Ci-dessus
C'est à la Cour des Loges
que s'est déroulée la
table ronde Propriétés
Le Figaro.

Ci-dessous
Romain Billard, d'Akso.

Au milieu
Nicolas Devic,
de Mercure.

À droite
Christelle Mosnier,
de R du Montellier
Immobilier Sotheby's.



« À ce titre, Montplaisir est un quartier très agréable, bien desservi par rapport Montchat, par exemple. » Angélique Grasso considère que les plus belles adresses sont les valeurs sûres mais, ajoute-elle « il faut être aventurier et ne pas hésiter à prendre des risques. » Et de citer dans le Grand Lyon, Confluence, Vaise, Montplaisir. Les 2^e, 5^e et 6^e figurent en tête de liste de Christelle Mosnier qui ajoute le 1^{er} et La Croix-Rousse avec de « beaux produits en rénovation ». Quant à Nicolas Devic, la Presqu'île a toujours la cote comme le 6^e, Caluire, Croix-Rousse sans oublier Villeurbanne « avec la décote à l'achat ». Quant à Oullins, avec l'arrivée du métro, c'est un secteur à surveiller.

VERS UNE STABILISATION DES VALEURS

Tous les intervenants de la table ronde sont optimistes pour l'année 2019. « La progression va se maintenir. L'année va bien commencer », prédisent Romain Billard

et Nicolas Devic. « L'immobilier reste le placement préféré des Français », rappelle Angélique Grasso. En guise de bémol, gerald Chatel pense que les acquéreurs potentiels ne sont plus prêts à accepter des hausses de prix injustifiées. Christelle Mosnier abonde en ce sens et anticipe une décélération de la hausse. « Les prix vont se réajuster. Des secteurs qui progressent de 10 % à 15 % vont s'essouffler même si les parisiens ont un fort pouvoir d'achat », explique-t-elle. « C'est aux professionnels de réguler les demandes parfois inconsidérées des vendeurs. L'évolution des taux d'intérêt sera également à surveiller de près », considère Angélique Grasso.

OUVERTURE SUR LE MONDE ET CADRE DE VIE

En attendant, les motifs d'investir à Lyon sont légion : « ville agréable, à taille humaine avec des produits qui sont montés en gamme. Et la réalisation d'aménagements de qualité. Lyon attire une clientèle exigeante qui veut des prestations identiques à celles de Paris ou de Londres », assurent Romain Billard et Nicolas Devic. « Parfaitement bien située géographiquement, Lyon inspire la sérénité. En plus, la loi Elan va permettre de créer de nouveaux habitats, faciliter la transformation de bureaux en logements, limiter les recours abusifs aux permis de construire... cela va recréer un dynamisme ! », se réjouit Angélique Grasso. « Des prix très accessibles, une hôtellerie de luxe, 17 nouvelles lignes depuis l'aéroport de Lyon, huit golfs, de brillantes universités, une grande école de commerce dans le 7^e, tous ces efforts combinés profitent à des familles qui bénéficient d'un excellent cadre de vie et d'une ouverture sur le monde », s'enflamme Gérard Chatel. En guise de conclusion, Christelle Mosnier est catégorique : « Lyon conserve une forme olympique ! » ■



PHOTOS : MARIE-EVE BROUET