

ACCUEIL › SOCIÉTÉ

# Lyon: Les prix de l'immobilier flambent (et ça ne va pas s'arranger)

**TENDANCE** Pour un logement neuf, le prix au mètre carré dépasse désormais 5.500 euros dans six des neufs arrondissements de la ville...

Caroline Girardon | Publié le 30/09/18 à 17h39 — Mis à jour le 30/09/18 à 17h41



Si le marché immobilier reste attractif à Lyon, les villes de la première couronne attirent de plus en plus d'acquéreurs. — M. Allili / Sipa

- Les prix dans le neuf à Lyon atteignent un taux historique.
- La rareté des fonciers explique en partie cette situation.
- La situation n'est guère différente concernant le marché de l'ancien.

« Les prix n'ont jamais été aussi hauts ». Après un cru 2017 historique, les prix de l'immobilier (<https://www.20minutes.fr/search?q=immobilier>) à Lyon continuent de flamber pour atteindre aujourd'hui un plafond record. Le neuf a gagné 3,7 % en un an (4.349 euros le mètre carré). Un chiffre qui masque cependant une partie de la réalité.

« Dans les six premiers arrondissements de Lyon (<https://www.20minutes.fr/lyon/>), le prix moyen est plutôt de 5.500 euros », relève Hervé Simon, le président de la FPI (<http://fpifrance.fr/>), fondation des promoteurs immobiliers dans le Rhône. « Le marché est sous tension », continue-t-il. Comprenez qu'il n'y a actuellement pas assez d'offres. 20 % en moins par rapport à l'année dernière.

## Rareté de l'offre

« La demande reste très soutenue, les acquéreurs sont là mais il n'y a pas assez de biens. Les produits ne se renouvellent pas. La rareté de l'offre fait que l'on achète des fonciers très chers et cela se répercute forcément sur les prix de sortie », analyse Hervé Simon.

Comment expliquer que les terrains manquent aujourd'hui cruellement ? « La raison n'est pas à chercher dans un manque d'anticipation. « On a beaucoup produit, répond le président de la FPI. Mais on a reconstruit la ville sur la ville ». Sans parler des délais pour obtenir un permis de construire qui s'allongent et de l'exigence des élus « attentifs à la qualité des opérations ».

### **Les prix grimpent aussi dans les banlieues**

Conséquence, le marché a tendance à se reporter à l'extérieur de la capitale des Gaules, dans les villes périphériques de la première couronne. « Celui qui investit à Lyon pour louer son bien, va payer très cher alors que les loyers augmentent de leur côté. D'où l'idée d'acheter ailleurs », explique Hervé Simon.

Vaulx-en-Velin (<https://www.20minutes.fr/dossier/vaulx-en-velin>) ou Vénissieux (<https://www.20minutes.fr/lyon/venissieux/>) ont ainsi su attirer les investisseurs et cassé leurs images de villes de banlieue. Mais Villeurbanne (<https://www.20minutes.fr/dossier/villeurbanne>) est à coup sûr selon les observateurs, la ville qui a en tiré le plus de bénéfices. « Avant, on avait des produits standing chers dans des quartiers comme les Gratte-ciel mais aujourd'hui, même de l'autre côté du périphérique, on a des prix élevés », constate Hervé Simon. Et d'ajouter : « Le cœur de la Métropole reste la ville de Lyon. Si les prix montent dans le cœur, ça fait automatiquement grimper le reste ». Car là, aussi l'offre se raréfie désormais. Chiffres à l'appui, le nombre de logements neufs mis en vente en un an dans l'agglomération a dégringolé de 55 %.

### **Pas d'amélioration à venir dans les 18 mois**

Selon les observateurs, la tendance devrait se poursuivre dans les 18 mois à venir. Voir les deux ans. « On ne voit pas dans les échanges une embellie de la production. Les choses vont se gripper. A moins de deux ans des élections municipales, les permis vont être délivrés au compte de goutte », prédit Hervé Simon.

Quant au marché de l'ancien ? La situation est identique. Les prix ne cessent de flamber depuis plusieurs mois. Ils ont enregistré une hausse annuelle de 8,1 % à Lyon (3.700 euros le mètre carré) selon la chambre des notaires du Rhône. Et même de 13,6 % selon le baromètre se Loger. Com, qui établit désormais à 4.616 euros le prix au mètre carré.

Comptez même 6.200 euros si vous voulez plus spécifiquement investir dans les quartiers des Cordeliers ou de Bellecour. Pas mieux si vous lorgnez du côté de la Cité Internationale, de Masséna, des Brotteaux ou encore Bellecombe. « Sur les marchés où la demande est solide, les marges de négociations sont faibles. Les vendeurs n'ont guère besoin de réviser leurs ambitions », conclut Michel Mouillart, porte-parole de LPI-Se-Loger.