

Rhône-Alpes Les Zac lyonnaises, le haut du panier

3 QUESTIONS À Estelle Longerey

Directeur immobilier d'Expert & Finance*

“ Ces quartiers centraux sont assurés d'une bonne demande locative ”



Indicateur Bertrand : Conseillez-vous d'investir sur La Buire, La Confluence et le Bon Lait ?

Estelle Longerey : Oui, ce sont trois beaux projets urbains qui suscitent un intérêt pour l'investissement. La Buire bénéficie de la proximité du 3^e, de la gare de la Part-Dieu et du tramway qui met la place Bellecour à quelques minutes. Des entreprises, dont April, ont de surcroît complété l'offre du

boulevard Vivier-Merle. C'est un quartier très central, qui plus est d'affaires, dans lequel l'investisseur trouvera sans problème des locataires. Pour preuve, voilà quelques années nous avons commercialisé l'Empire Part-Dieu, une résidence de tourisme d'affaires à côté de La Buire qui est maintenant très bien remplie. À la différence de ce quartier, où tout est en place, La Confluence apparaît comme un projet de long terme. Il y a encore deux ans, ses friches, son marché de gros et ses prisons ne lui donnaient pas une bonne image. Maintenant les enjeux se sont clarifiés et l'investissement peut être aussi intéressant que dans la Cité internationale à ses débuts. Les prix s'étaient un peu enflammés lors du lancement, mais les promoteurs les ont légèrement revus à la baisse. Quant au

Bon Lait, il tire parti de la proximité des universités, de grands laboratoires et de la future halte Jean Massé.

Il y aura toujours du passage, donc des locataires

I. B. : Quel rendement envisager ?

E. L. : Pour une rentabilité élevée, mieux vaut se tourner vers les 2^e ou 3^e couronnes ou des villes comme Montpellier et Rennes. Sur les trois emplacements que nous évoquons, le rendement tourne autour de 3,70 %, sans tenir compte de la défiscalisation liée au dispositif Scellier. La demande va jusqu'au 3-pièces, voire 4-pièces, pour optimiser la réduction d'impôts.

I. B. : Dans ce cas, ne faut-il pas un revenu élevé pour investir ?

E. L. : Pas nécessairement, nous comptons aussi, parmi nos clients,

de plus petits épargnants qui placent 120 000 € en profitant du "Scellier". Ces trois sites conviennent bien à un primo-investissement parce qu'ils sont peu risqués. Ce sont de bons placements "patrimoniaux" pour la retraite. À un investisseur plus mature, je conseillerai aussi le quartier en renouvellement urbain de La Duchère, dans le 9^e. On y trouve du bel immobilier neuf aux environs de 2 500 €/m². Plus osé, ce placement demande de se projeter dans dix à quinze ans, quand le secteur aura été valorisé. Mais les perspectives semblent favorables d'autant que la municipalité s'implique fortement dans ce projet. Bron, Saint-Priest et Meyzieu présentent aussi des opportunités.

* Réseau de conseil en gestion de patrimoine, dont le siège se trouve à Lyon