

MEDIA	:	Le Progrès.fr
Date	:	1^{er} octobre 2009
Type	:	Presse Internet
Périodicité	:	quotidienne



Immobilier neuf : le marché lyonnais se dirige vers une pénurie d'offres

Adéquation, société lyonnaise spécialisée dans le marketing et les études de marché immobilières, présentait hier soir au Palais des Congrès de Lyon sa vision prospective du marché immobilier neuf de l'agglomération lyonnaise pour 2010

Il y a tout juste un an Laurent Escobar, directeur associé d'Adéquation, société spécialisée dans le marketing et les études de marché pour les professionnels de l'immobilier, redoutait la fin d'un cycle, à quelques heures du cataclysme financier. La crise des Subprimes était déjà un signe avant-coureur, la chute de Lehman Brother n'a fait que confirmer ces présomptions. Sur l'ensemble de l'Hexagone, c'est une chute de 48000 ventes en un an qui a été constatée entre 2007 et 2008 contre 26000 en 2 ans entre 1990 et 1992. La crise immobilière faisant jusque là référence. Un retournement de tendance sans précédent qui a laissé place à une reprise «toute aussi exceptionnelle selon Laurent Escobar. S'il avait fallu six longues années entre 1992 et 1998 pour revenir à un rythme annuel supérieur de 30000 ventes, une année seulement aura été nécessaire pour rattraper 20000 ventes en 2009. Le dispositif Scellier, les retraits de commercialisation, ajoutés au niveau très bas de mise en vente expliquent ce que Laurent Escobar appelle «un coup d'accordéon». Lequel n'a pas échappé à l'agglomération lyonnaise qui a vu selon lui son offre commerciale divisée par deux en un an, passant de 7400 logements à moins de 3700 en douze mois. Côté ventes, l'année 2009 aussi surprenant que cela puisse paraître, a été selon Laurent Escobar «exceptionnelle.» Sur le seul premier semestre 2009 ce sont 3182 ventes (61 % d'investissement locatif) qui ont été signées, soit un petit peu moins que les 3500 ventes réalisées sur toute l'année 2008. Si les promoteurs-constructeurs ont pu destocker leurs stocks de logements grâce au Scellier, ils ont pu, aussi, grâce au plan de relance du gouvernement, se délester de leur stock en vendant 520 logements auprès des bailleurs sociaux, 370 logements vendus à la Société nationale immobilière. Un destockage à marche forcée qui, conjugué à des mesures prudentielles, a paralysé nombre de programmes dans l'agglomération. Une paralysie qui nous oriente inévitablement vers une offre commerciale qui va se réduire comme peau de chagrin dans les mois à venir. Olivier Escobar va jusqu'à parler de pénurie d'offres. Laquelle pourrait s'expliquer aussi par un retour à certaines vertus. Les promoteurs-constructeurs désireux de se sécuriser sur leurs nouveaux programmes se concentrent apparemment sur l'ère urbaine lyonnaise. Estimant peut être, enfin, qu'un investissement locatif ne vaut que s'il y a un vrai marché locatif avec une demande bien réelle.

Franck Bensaid