

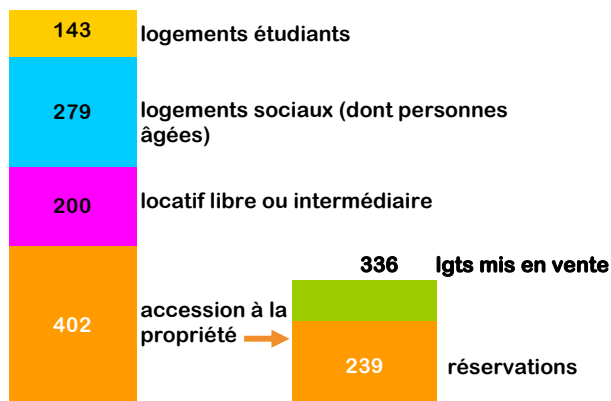


# LOGEMENTS NEUFS : ÉTAT DES VENTES AU 31 DECEMBRE 2008

## programme de construction 2003 / 2010

**1000 logements neufs d'ici 2009 / 2010  
(soit 2/3 du programme de reconstruction)**

**Sur les 400 logements en accession à la propriété construits d'ici 2010, 336 sont déjà mis en vente et 239 sont déjà réservés.**



La première phase du projet Lyon la Duchère permet la réalisation d'ici 2009-2010 de plus de 1000 logements neufs, dont 400 en accession à la propriété. Fin 2008, 336 logements sont en vente et 239 réservations ont déjà été effectuées. Parmi les opérations d'accession à la propriété, 2 opérations sont déjà livrées (Rives de Champagne et Villa des Sources, le Carré Anaïs), 5 programmes sont en chantier (Novalto, 9<sup>e</sup> Horizon, Génération 9 côté cœur, Regard 9, 9 Agora), 2 chantiers sont en préparation (Génération 9 côté colline, les Dominos). Alors qu'il n'avait pas connu de construction neuve depuis des années, ce quartier de Lyon fait de nouveau partie du marché immobilier lyonnais avec 7,5 réservations par mois depuis mai 2006, au même titre que d'autres quartiers lyonnais, et résiste plutôt bien à la crise immobilière actuelle.

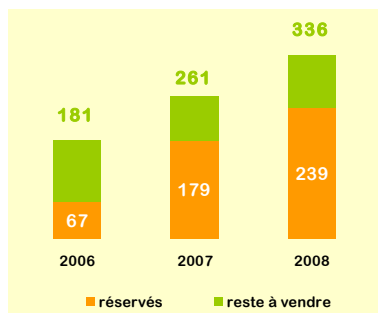
### État d'avancement :

5 opérations livrées (dont 2 en accession).  
9 opérations en cours de chantier (dont 5 en accession).  
3 chantiers en préparation (dont 2 en accession).  
2 projets à travailler.

### 10 programmes en cours de commercialisation, 2 dont la commercialisation est achevée

Promoteur	Ilot	Nom du programme	Nb de logts	Prix moyens en €/m <sup>2</sup> (TVA 19,6%)
SLCI	1	Novalto	41	2 600
Bouffonds Marignan	2	Carré Anaïs	48	2 600 <i>commercialisation achevée</i>
Spirit	4	Les Dominos	29	2 800
Cogedim-Ric	5	9 <sup>e</sup> Horizon	49	2 600
Nexity - George V	6	Génération 9 côté cœur	45	2 610
Rhône-Saône Habitat	6	Regard 9	30	2 400
Nexity - George V	7	Génération 9 Côté colline	30	3 000
Eiffage Immobilier Centre Est	10	Les Rives de Champagne	17	2 500 <i>commercialisation achevée</i>
Apricot Immobilier	10	La Villa des Sources	31	2 500
OPAC du Rhône	17	9 Agora	15	2 470

**Depuis mai 2006, une moyenne de 7,5 réservations par mois**



Et en 2008, encore 5 réservations par mois

## Les prix les plus bas du marché lyonnais

De retour dans le marché immobilier lyonnais, La Duchère offre les prix les plus bas du marché : en 2008, les prix moyens sont en effet de 2 378 euros / m<sup>2</sup> à La Duchère, contre 3 636 euros / m<sup>2</sup> dans l'ensemble de la ville de Lyon (hors stationnement). Un nombre important d'acquéreurs bénéficie du taux réduit de TVA en ZUS, ce qui a pour effet de contenir le prix de vente moyen au m<sup>2</sup>.

### Prix moyens du m<sup>2</sup> en euros (hors stationnement)

<b>La Duchère</b>	<b>2 378</b>
9 <sup>e</sup> arr.	2 909
8 <sup>e</sup> arr.	3 255
7 <sup>e</sup> arr.	3 423
3 <sup>e</sup> arr.	3 772
<b>Moyenne Lyon</b>	<b>3 636</b>

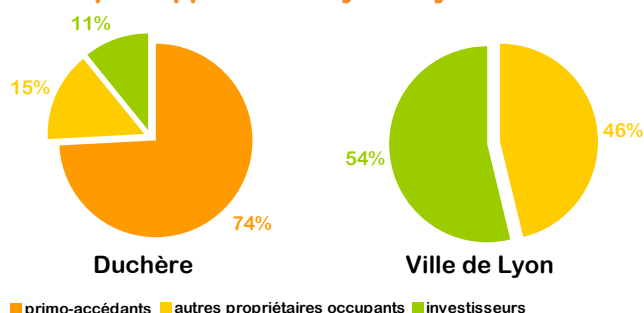
(source Cecim, premier semestre 2008)



## Le profil des 239 acquéreurs au 31 décembre 2008

Les partenaires du Grand Projet de Ville entendent proposer à La Duchère des logements en accession notamment auprès de trois cibles privilégiées : les primo-accédants (ceux qui effectuent une première acquisition), les jeunes actifs (moins de 35 ans) et les Duchérois.

**89% de propriétaires occupants, un taux élevé par rapport à la moyenne lyonnaise.**

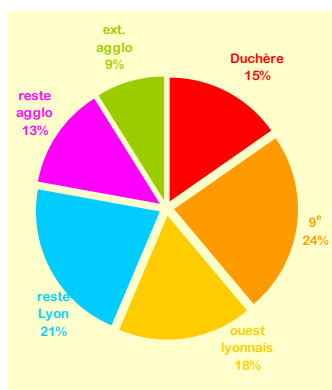


Sur les 239 réservations au 31 décembre 2008, les primo-accédants représentent une part importante des acquéreurs à la Duchère (74%) et plus généralement, la part des propriétaires occupants (89%) est largement supérieure à ce qui est constaté pour le marché lyonnais (46%), plus fortement marqué par les investisseurs.

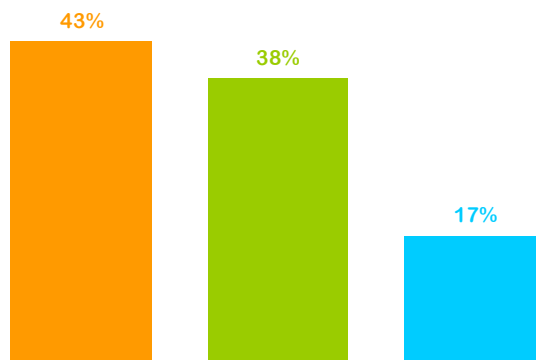
Près de la moitié des acquéreurs sont des jeunes actifs (moins de 35 ans) et 42,5% des logements réservés sont des T3.

36 Duchérois ont réservé un logement neuf, soit 15% des acquéreurs. La clientèle de proximité est importante : les acquéreurs provenant de La Duchère, du 9<sup>e</sup> arrondissement et de l'ouest lyonnais représentent ainsi 56% des réservations. Une forte proportion des acquéreurs (80%) a des ressources inférieures au plafonds PLS, ce qui leur permet de bénéficier de la TVA à 5,5%.

**56% des logements réservés par une clientèle de proximité (Duchère, 9<sup>e</sup> arrondissement, Ouest lyonnais).**



**Près de la moitié des acquéreurs a moins de 35 ans.**



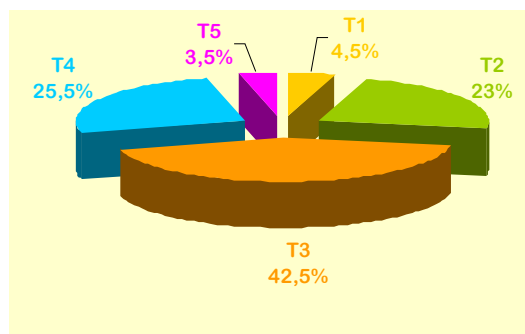
**80 % des acquéreurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLS, et bénéficient donc de la TVA à 5,5 %**

Exemple de plafond PLS pour un ménage avec deux enfants : 4 778 euros nets mensuels (estimation).

**Nota bene :**

En ZUS, les ménages aux ressources inférieures aux plafonds du prêt à taux zéro peuvent aussi bénéficier d'un prêt à taux zéro majoré. La Mission Lyon La Duchère procure les attestations de domiciliation en ZUS. Exemple de plafond PTZ pour un ménage avec deux enfants : 3 749 euros nets mensuels (estimation).

**42,5 % des logements réservés sont des T3**



Contact : Aurélie Sauvignet - Mission Lyon La Duchère  
 mail : aurelie.sauvignet@mairie-lyon.fr / Tél. 04 37 49 73 90 / Fax. 04.37.49.74.04  
 www.gpvlyonduchere.org