



Revue de presse Ycone

Esprit des Sens

Christelle Carteron

christelle.carteron@espritdessens.net

09/04/2015	LYON PEOPLE	Web
08/04/2015	TRIBUNE DE LYON	Web
05/04/2015	AUJOURD'HUI EN FRANCE	Papier
04/04/2015	M LE MAGAZINE DU MONDE	Papier
02/04/2015	TRIBUNE DE LYON	Papier
02/04/2015	MONTIEUR.FR ARCHITECTURE	Papier
02/04/2015	BFM Business : http://www.explorimmo.com/edito/bfm-business/detail/article/la-baisse-des-prix-des-logements-se-poursuit-et-s-accelere-a-paris-et-en-ile-de-france.html	
01/04/2015	BREF RHÔNE-ALPES	Papier
30/03/2015	FIRST ECO RHONE-ALPES	Papier
30/03/2015	LE MONITEUR	Papier
29/03/2015	LYON ENTREPRISES	Web
28/03/2015	LE DAUPHINE LIBERE	Papier
28/03/2015	LE PROGRES	Papier
28/03/2015	LE PROGRES	Papier
27/03/2015	LE PROGRES	Papier
27/03/2015	NEWS YAHOO	Web
27/03/2015	YAHOO FINANCE	Web
27/03/2015	LE PROGRES	Web
27/03/2015	LYON POLE IMMO	Web
27/03/2015	WOLRD ARCHITECTURE	Web
27/03/2015	EXPLORE IMMO	Web
27/03/2015	LE MONITEUR	Web
26/03/2015	BATIACTU	Papier
25/03/2015	SAGERET	Web
25/03/2015	BATIACTU	Web
20/03/2015	LYON PEOPLE	Web
19/03/2015	L'OBS SUPPLEMENT	Papier
16/03/2015	DIRECT MATIN LYON PLUS	Papier

Confluence. Et, si la Nouvel tour... bluffait son monde



Jean-Christophe Larose, président du Groupe **Cardinal**, l'architecte **Jean Nouvel**, **Franck Argentin**, propriétaire de **RBC Mobilier**, **Stéphane Reymond**, directeur général adjoint **VINCI Immobilier** - Photos © **Fabrice Schiff et DR**

Par Nadine Fageol

Ycone, enfin une construction de prestige au Confluent dédiée aux logements. Jean Nouvel lui donne de la hauteur dans une perspective architecturale génialement décalée dans le flou. Hauteur signée jusque dans son antre intérieur.

« Je rêvais de faire quelque chose avec **Jean Nouvel** » lance le bouillant patron de **Cardinal**, **Jean-Christophe Larose**. Le rêve a pris corps par l'entremise de Franck Argentin, acteur visionnaire en matière de diffusion de mobilier design qui n'a pas hésité à faire appel à l'architecte d'envergure internationale pour dessiner le vaisseau amiral de RBC à Montpellier. Et, lorsqu'il décide de dresser pavillon à Lyon, c'est tout naturellement qu'il investit le rez-de-chaussée du cube orange, siège de Cardinal et orgueilleuse signature architecturale du Confluent. Argentin, Larose, Nouvel, l'amical trio tisse la trame d'Ycone, tour de 80 logements de 30 à 200 m² sur un îlot comprenant encore deux immeubles de bureaux à l'angle du cours Charlemagne et de la rue Montrochet. Ponctuer le quartier de quelques éléments élevés, « construire en hauteur est ici une chance » explique Jean Nouvel car l'immeuble bénéficie d'une vue indiscutable pour les étages élevés quelque soit l'orientation. « A Lyon ca n'existe pas, ailleurs non plus », la devise de l'architecture selon le Pritzker 2008, équivalent du Nobel en architecture, arrive avec son lot de promesses carrément archi-sexytantes. A commencer par les contours de la tour carrée dont le parement habillant les cinq derniers étages s'ouvre à la manière d'une corolle chapotée d'une double pergola asymétrique. L'habitant du dernier étage héritant d'une piscine en terrasse ! Ensuite le parti pris du blanc formulé dans toutes ses nuances ponctuées de filtres diversement teintés. Permettant de gérer la lumière favorisant l'isolation, Nouvel reprend la thématique de l'immeuble à double peau à l'instar de la tour Agbar à Barcelone portée ici à exacerbation. Dans un jeu de géométries variables entre fenêtres, vérandas, garde corps et balcons qui en s'élevant germent en terrasses, Jean Nouvel bouscule les murs pour offrir un habillage de l'ensemble cultivant le flou, le décalage, l'ambiguïté, le vague d'un brouillard sidérant le regard extérieur.

Un immeuble emblématique

« Si tu aimes une maison, achète celle d'en face » raconte le proverbe chinois, seulement Ycone a ceci de particulier d'avoir été pensé in fine pour ses habitants. Ycone opère une de ces rarissimes volte-face annonçant l'ère du logement neuf intégrant la notion d'architecture d'intérieure ; soit, la signature du maître architecte adouée par un Jean-Christophe Larose en adoration, adepte pour une fois de laisser faire. Ce que Jean Nouvel nomme, « pertinence et plans, on habite selon une orientation, une vue... Un territoire

[Visualiser l'article](#)

dans le territoire dans une tour haute, on vit un caractère, une singularité ...». Jusque-boutiste, cette dernière a été étudiée de l'intérieur. Outre le fait que chaque appartement ne ressemblera en rien à son voisin, on peut découvrir chez RBC, une idée d'un intérieur griffé Jean Nouvel. Cuisine, mobilier, mais surtout une cloison coulissante histoire d'agencer l'espace selon les moments de la vie. Un art de vivre à composer à la carte à partir de panneaux sublimes conjuguant couleurs, matériaux et finitions diverses. Juste bluffant. Et c'est là que le directeur de la communication de Jean Nouvel assène, « cet immeuble fera date ». Et le cardinal Larose, dans une de ses surenchères qui n'appartient qu'à lui, de prédire, « c'est la première fois que je fais du logement, je me fais plaisir... ». D'un rêve va naître une réalité ambitieuse, et un immeuble emblématique, 45 appartements ayant déjà été réservés (soit plus de 50 % du programme). Sa construction va donc démarrer avant la fin de l'année. Livraison en 2017, de 4 200 à 8 700€ le m2 voire 10 000€ pour les deux derniers étages. Estimé pas cher dans le landerneau, coup de fusil à prévoir à la revente dans l'hypothèse d'une ville véritablement internationale.



www.tribunedelyon.fr

Pays : France

Dynamisme : 30



Page 1/1

[Visualiser l'article](#)

Le come back de jean nouvel vingt ans apres



©Olivier Chassignole

Le célèbre architecte, auteur de l'Institut du monde arabe, de la Fondation Cartier à Paris ou de la tour Agbar à Barcelone, va signer Ycone, une étonnante tour de 83 logements à Confluence. Les co-promoteurs, le groupe Cardinal (un des actionnaires de la société Rosebud éditrice de Tribune de Lyon) et Vinci immobilier ont réussi à le convaincre de revenir à Lyon par l'intermédiaire du diffuseur de design RBC. Ce n'était pas gagné après les longues polémiques ayant suivi sa rénovation de l'Opéra de Lyon, il y a près de vingt ans. Préparez votre portefeuille : les étages supérieurs sont vendus plus de 8 500 euros le mètre carré. Livraison prévue en 2017.



EN FRANCE

RHÔNE-ALPES

Avec Ycone, Jean Nouvel fait son retour à Lyon

JEAN NOUVEL EST de retour à Lyon, vingt-deux ans après avoir créé la polémique en rénovant de façon radicale l'opéra de la ville, datant de 1831. Cette fois, l'architecte star revient avec la conception d'une tour d'habitation, baptisée Ycone. Dans le nouveau quartier de la Confluence, près du centre-ville, « l'objet architectural » de Jean Nouvel comprendra 14 étages, « une collection » de 80 logements

tous différents et de nombreux commerces, répartis sur 7 200 m². Le long des rives de la Saône, l'architecte a voulu jouer avec l'environnement en imaginant une construction ceinturée de nature, tout en transparence, avec des coursives vitrées à végétaliser et une toiture en forme de corolle colorée.

Pour cette adresse prestigieuse, qui bénéficiera d'un service de conciergerie et dont les appartements

sont conçus comme « des objets d'art », tous uniques, Jean Nouvel a également conçu une ligne de mobilier.

Il y a quelques jours, les promoteurs, les groupes Vinci immobilier et Cardinal, ont commencé la commercialisation des lots. L'exceptionnel a un prix : le mètre carré est mis en vente en moyenne à 6 000 €. Livraison prévue fin 2017.

CATHERINE LAGRANGE



Le Style

ARCHITECTURE

Maisons de maîtres.

APRÈS LES LIEUX PUBLICS, LES GRANDS NOMS DE L'ARCHITECTURE JETTENT LEUR DÉVOTÉ SUR LES PROJETS PRIVÉS ET LES IMMEUBLES D'HABITATION. DES PROGRAMMES ORIGINAUX ET PRESTIGIEUX QUI FONT FLAMBER LES PRIX.

PAR MARIE GODFRAIN

JEAN NOUVEL EN TÊTE DE GONDOLE ? Dans les magazines, son portrait pleine page façon Harcourt s'affiche sur une publicité pour promouvoir la résidence Ycone qu'il a conçue à Lyon (livraison prévue fin 2017). Si l'architecte est mis en avant dans la campagne, le promoteur immobilier développeur n'a pas jugé utile de montrer un visuel du bâtiment. « Cette image imposante et mystérieuse colle bien au projet », défend Thibault Champenier, directeur général délégué de Groupe Cardinal. Après les lieux publics, l'immobilier d'habitation s'entiche à son tour des grands noms de l'architecture. Alors que de riches mécènes ont permis à Le Corbusier (villa Savoye), Mallet-Stevens (villa Cavrois) ou Frank Lloyd Wright (Fallingwater) de mettre en pratique leurs thèses, ce sont aujourd'hui des promoteurs privés qui font appel aux « starchitectes ». « Cela positionne d'emblée le produit dans le haut de gamme, note le spécialiste Philip Jodidio, auteur d'*Architecture now !* (Taschen) et de nombreux ouvrages sur le sujet. *A New York par exemple, les immeubles signés se sont développés sous l'impulsion de l'ancien maire, Michael Bloomberg, notamment grâce à son alliance avec le promoteur Ian Schrager, qui a attiré des clients fortunés à West Village avec des signatures garantes de qualité et d'originalité.* »

Le premier bénéfice de ces prestigieuses signatures est de rassurer les investisseurs. « Un nom est un argument de vente culturel dans un secteur en crise. A l'échelle du quartier, choisir une tête d'affiche permet à l'aménageur de se distinguer dans un contexte de concurrence », analyse Vladimir Doray, fondateur de l'agence WRA. A Montpellier, qui, selon Stéphanie Jannin, première adjointe à l'urbanisme, « a forgé son image autour des grands noms de l'architecture » (Jean Nouvel, Edouard François, Christian de Portzamparc, entre autres), l'acmé a été atteinte avec les « folies », un ensemble de manifestes architecturaux initié par la mairie et développé par des promoteurs privés. Le plus brillant est sans doute l'Arbre blanc de Sou Fujimoto, qui sera livré en 2018. Ce n'est pas le premier espace d'habitation de ce talentueux Japonais qui

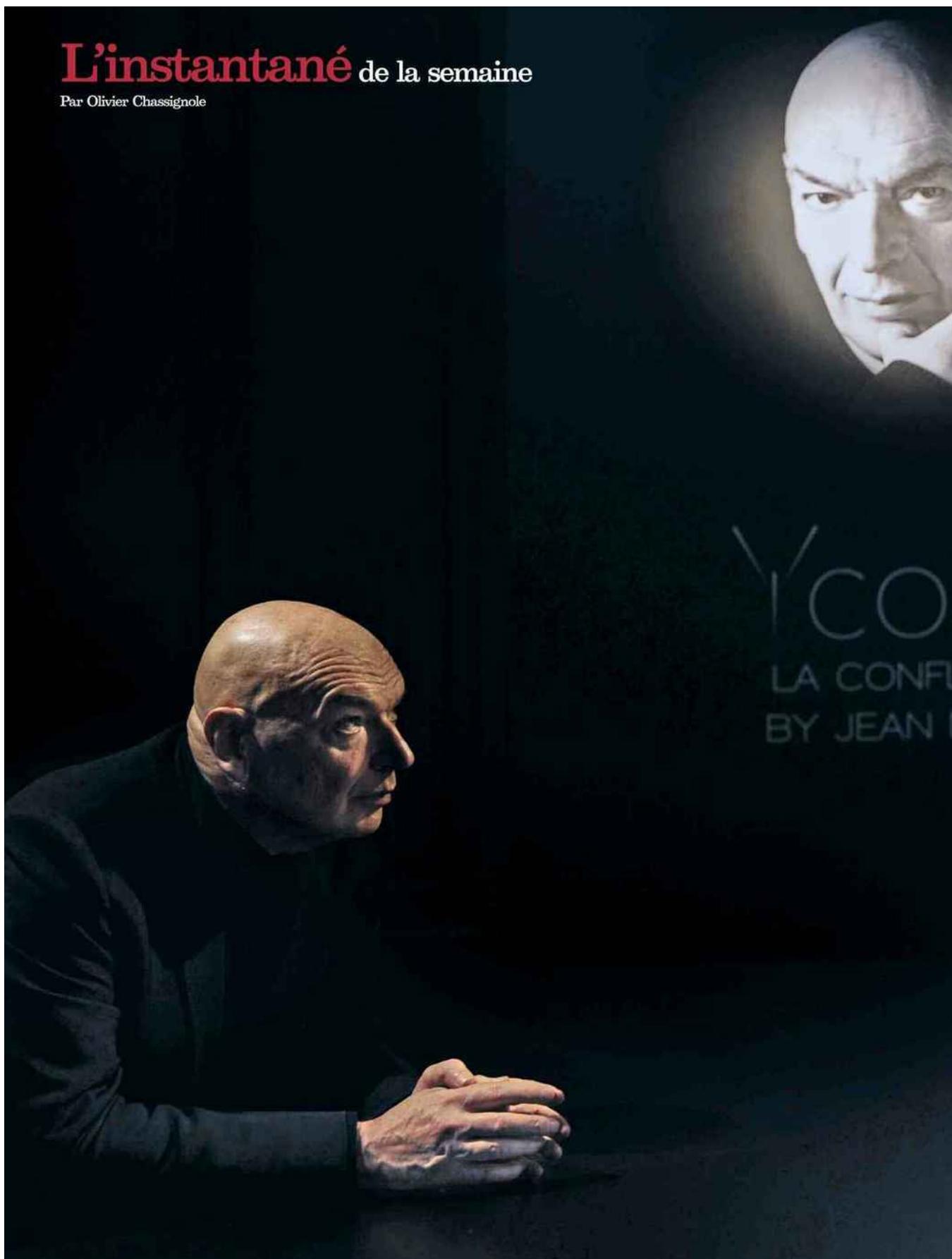
travaille également sur le projet Solo Houses en Espagne. Sur un terrain rocailleux en pleine campagne aragonaise, des architectes comme Didier Faustino, Office KGDVS et Mos ont eu carte blanche pour imaginer des résidences secondaires uniques. « On vend à nos clients une expérience architecturale, mais aussi un nom, d'un grand d'aujourd'hui ou de demain », se réjouit le Français Christian Bourdais, promoteur de ce parc architectural dont les deux premières maisons sont achevées et qui comptera à terme une douzaine de résidences. La maison reflète ainsi la personnalité de son occupant, mais est aussi le marqueur d'une culture indispensable en ces temps d'*esthétisation du monde* », selon les termes du sociologue Gilles Lipovetsky.

AUTRE EXPLICATION AVANCÉE pour expliquer l'engouement pour l'habitation signée par des starchitectes : l'aspect patrimonial. Un appartement dans un immeuble signé conservera sa valeur même en temps de crise. Ainsi de la Cité radieuse, construite à Marseille par Le Corbusier pour les ménages modestes qui a été phagocytée par les CSP+ et dont les prix s'envolent. A Londres, dans le nouveau quartier de Battersea, Frank Gehry côtoiera Norman Foster, deux noms vendus aux acheteurs à qui l'on a aussi fait miroiter la fin de carrière proche de ces deux monstres sacrés. Un bon argument pour faire flamber les prix. D'ailleurs, à Lyon, le mètre carré à la résidence Ycone est vendu 6000 €, alors qu'il se négocie dans le quartier à partir de 4500 €. Rattrapée par le coût de ses précédentes opérations, la nouvelle équipe municipale de Montpellier a, elle, stoppé le programme des « folies » architecturales, après les deux premières réalisées, pour rééquilibrer l'offre d'habitation. La nouvelle municipalité a estimé que de 4500 € à 5500 € le mètre carré (3500 € habituellement), les prix se montraient trop peu démocratiques. Abonné aux coups d'éclat, Philippe Starck pourrait bien changer la donne avec son programme PATH, des maisons écologiques développées avec les Croates de Riko. Elles restent accessibles (à partir de 2500 €/m²) grâce à la préfabrication et à une esthétique pas trop audacieuse. Starck, une nouvelle fois précurseur ?



L'instantané de la semaine

Par Olivier Chassignole



6c7c45375920bc0c822240a49b03a5e40609ba15f169509



Le come-back de Jean Nouvel, vingt ans après

30.03
2015

Le célèbre architecte, auteur de l'Institut du monde arabe, de la Fondation Cartier à Paris ou de la tour Agbar à Barcelone, va signer Ycone, une étonnante tour de 83 logements à Confluence. Les co-promoteurs, le groupe Cardinal (un des actionnaires de la société Rosebud éditrice de *Tribune de Lyon*) et Vinci immobilier ont réussi à le convaincre de revenir à Lyon par l'intermédiaire du diffuseur de design RBC. Ce n'était pas gagné après les longues polémiques ayant suivi sa rénovation de l'Opéra de Lyon, il y a près de vingt ans. Préparez votre portefeuille : les étages supérieurs sont vendus plus de 8 500 euros le mètre carré. Livraison prévue en 2017.

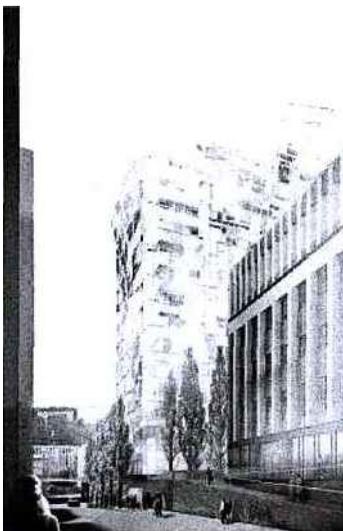
F.M.





Avec la tour Ycone, Jean Nouvel signe son retour à Lyon

Par Emmanuelle N'Haux (Bureau de Lyon du Moniteur)



© AJN Perspective du projet Ycone des Ateliers Jean Nouvel pour La Confluence à Lyon

Vingt après avoir signé l'Opéra de Lyon, Jean Nouvel revient dans la capitale des Gaules avec un projet de tour à la Confluence. Porté en co-promotion par Vinci immobilier et le groupe Cardinal – respectivement à hauteur de 70% et 30% – cet immeuble de belle hauteur développera 14 étages et un attique.

D'une surface de plancher de 7 210 m², ce programme déploiera des commerces en rez-de-chaussée et 80 appartements dont 53 en accession privée. Les 27 autres seront réservés en démembrement de propriété. L'usufruit sera confié à un bailleur social pendant une quinzaine d'années.

Installé dans le quartier de la Confluence RBC, diffuseur de design haut de gamme, a travaillé de concert avec les ateliers Jean Nouvel sur l'aménagement et la décoration des appartements. Un showroom installé dans les locaux de RBC permet aux futurs acquéreurs de visualiser le mobilier dessiné et choisi par l'architecte pour décorer les appartements. Une prestation qui viendra en sus du prix au m² des appartements qui se situeront entre 4 400 euros et 8 500 euros/m².

Ycone s'intégrera sur un tenement foncier bordé par deux immeubles tertiaires. «Quand je conçois un projet, je parle souvent de la «pièce manquante du puzzle» illustre Jean Nouvel. Face à ces contraintes, le concepteur a établi «une sorte de filtre végétal qui permet aux futurs habitants de se sentir bien chez eux». Un projet caractérisé par son travail de façades. «J'ai dessiné une façade sur deux plans et travaille sur ce qui se passe entre les deux. C'est un espace à vivre, un entre-deux». Dans les étages supérieurs, la double peau s'ouvre en corolle jusqu'au niveau de l'attique, coiffée d'une charpente métallique. Blanche, cette tour offrira une mosaïque de couleurs par un jeu de superposition de cadres multicolores en verre.

Une ceinture végétale plantée d'arbres de 15 à 20 mètres protégera l'intimité des étages bas de la tour. Au rez-de-chaussée, les troncs seront dégagés pour marquer les entrées des commerces et de l'immeuble.

La livraison est attendue fin 2017.



[ils avancent]

RHONE > HABITAT

Jean Nouvel dévoile sa tour **Ycone** à Lyon

Vingt ans après la rénovation de l'Opéra de Lyon, l'architecte Jean Nouvel est de retour dans la Capitale des Gaules avec, cette fois, un projet résidentiel. Né de la rencontre entre le promoteur lyonnais Jean-Christophe Larose (Cardinal) et l'architecte connu

entre autres pour l'Institut du Monde Arabe (Paris), le Musée du Quai Branly ou encore la Tour Agbar à Barcelone, la tour s'élèvera au sud du quartier de la Confluence à Lyon. Baptisé "Ycone", l'immeuble de "belle hauteur" comportera 14 étages et 83 appartements (de 30 à 200 m²) pour une surface totale de 7 210 m². Les prix varient entre 4 400 à 8 000 €/m². Un service de conciergerie dispensé par "Jour de Printemps" sera proposé aux occupants. Des commerces autour du bien-être seront proposés en RDC. Pour ce projet chiffré à 34 M€, Cardinal s'est associé à Vinci Immobilier pour la co-maîtrise



d'ouvrage. Les travaux débiteront prochainement, dès que 40 % des logements seront réservés. La livraison est attendue fin 2017.

FOCUS. Jean Nouvel a voulu un immeuble tout en transparence, avec une seconde peau : "Ce n'est pas un bâtiment imposant", a expliqué l'architecte. Il a également conçu une ligne de mobilier (dressing, cuisine, etc.) qui sera proposée par le distributeur de mobilier contemporain RBC Design Store, dont la boutique de Confluence fait office d'espace témoin. ■ **C.D.**



LYON 2E

« YCONE », LA « NOUVEL » TOUR DE CONFLUENCE

« Un cocon de bien-être » de belle hauteur : quatorze étages, deux cages d'escalier décalées et un effet double façade, 83 logements vêtus d'une double peau ludique et colorée qui apporte un confort thermique et acoustique appréciable en toutes saisons, sans oublier une vue exceptionnelle à 180°...

Le projet « Ycone », fruit de la rencontre entre le groupe Cardinal, Vinci Immobilier et Jean Nouvel, lauréat du prix Pritzker en 2008, possède selon l'architecte « une singularité, un profil urbain qui s'intègre dans le ciel, sans agressivité avec des teintes de blancs et quelques couleurs acidulées qui viennent marquer chaque logement ».

Les premiers travaux de cet immeuble, édifié entre la voie ferrée et le cours Charlemagne, au cœur du quartier de Confluence dans le 2^e arrondissement, pourraient démarrer à la fin de l'année, lorsque la commercialisation atteindra les 40 %.

L'immeuble, qui devrait être pourvu de commerces en rez-de-chaussée et de 63 places de parking, pourrait ainsi voir arriver ses futurs occupants à la fin de l'année 2017.



© Maxime Jégat

La semaine dernière, l'architecte Jean Nouvel est venu présenter la maquette de son nouveau projet « Ycone » qui verra le jour dans le quartier de Confluence.



(69) Rhône
ARCHITECTURE

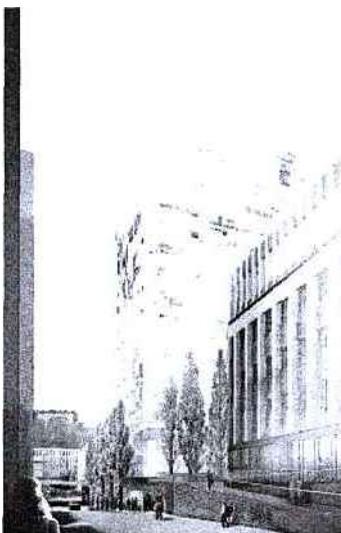
Architecte français de renommée internationale Jean Nouvel vient de présenter à Lyon son projet de construction en collaboration avec le Groupe Cardinal Vinci Immobilier et RBC Immobilier Ycone un immeuble résidentiel qui sortira de terre à la Confluence



PROJETS

Avec la tour Ycone, Jean Nouvel signe son retour à Lyon

Par Emmanuelle N'Haux (Bureau de Lyon du Moniteur) - LE MONITEUR.FR - Publie le 27/03/2015 à 17 11



© AJN - Perspective du projet Ycone des Ateliers Jean Nouvel pour La Confluence à Lyon

Vingt ans après avoir signé l'Opéra de Lyon, Jean Nouvel revient dans la capitale des Gaules avec un projet de tour à la Confluence. Porté en co-promotion par Vinci immobilier et le groupe Cardinal – respectivement à hauteur de 70% et 30% – cet immeuble de belle hauteur développera 14 étages et un attique

De une surface de plancher de 7 210 m², ce programme déploiera des commerces en rez de chaussée et 80 appartements dont 53 en accession privée. Les 27 autres seront réservés en démembrement de propriété. L'usufruit sera confié à un bailleur social pendant une quinzaine d'années.

Installé dans le quartier de la Confluence, RBC diffuseur de design haut de gamme a travaillé de concert avec les ateliers Jean Nouvel sur l'aménagement et la décoration des appartements. Un showroom installé dans les locaux de RBC permet aux futurs acquéreurs de visualiser le mobilier dessiné et choisi par l'architecte pour décorer les appartements. Une prestation qui viendra en sus du prix au m² des appartements qui se situeront entre 4 400 euros et 8 500 euros/m².

Ycone s'intégrera sur un tenement foncier bordé par deux immeubles tertiaires. « Quand je conçois un projet, je parle souvent de la « pièce manquante du puzzle », illustre Jean Nouvel. Face à ces contraintes, le concepteur a établi « une sorte de filtre végétal qui permet aux futurs habitants de se sentir bien chez eux ». Un projet caractérisé par son travail de façades. « J'ai dessiné une façade sur deux plans et travaillé sur ce qui se passe entre les deux. C'est un espace à vivre, un entre-deux ». Dans les étages supérieurs, la double peau s'ouvre en corolle jusqu'au niveau de l'attique, coiffé d'une charpente métallique. Blanche, cette tour offrira une mosaïque de couleurs par un jeu de superposition de cadres multicolores en verre.

Une ceinture végétale plantée d'arbres de 15 à 20 mètres protégera l'intimité des étages bas de la tour. Au rez de chaussée, les troncs seront dégagés pour marquer les entrées des commerces et de l'immeuble.

La livraison est attendue fin 2017.

A Lyon-Confluence : Jean Nouvel présente sa tour Ycone



L'immeuble Ycone de Jean Nouvel (photo [Groupe Cardinal](#))

Jean Nouvel a présenté la semaine dernière à Lyon son projet Ycone : une tour de quatorze étages dans le quartier de Lyon-Confluence, à proximité du cours Charlemagne.

Cet immeuble élancé accueillera un total de quatre-vingt-trois logements.

L'idée de sa construction a vu le jour à l'occasion d'une rencontre entre les deux maîtres d'ouvrage de l'opération, le [groupe Cardinal](#), Vinci [Immobilier](#) et l'architecte lauréat du prix Pritzker en 2008 et auteur du « Nouvel opéra de Lyon », le célèbre Jean Nouvel.

Beaucoup d'architectes de renom ont construit à Confluence, mais cet immeuble pourrait bien sortir du lot.

Il offre un désordre très ordonné. Il n'existe pas, dans cette tour entourée de balcons, deux façades semblables.

Jean Nouvel, explique-t-il « *a voulu ici donner naissance à une singularité, un profil urbain qui s'intègre dans le ciel, sans agressivité, avec des teintes de blancs et quelques couleurs acidulées qui viennent marquer chaque logement* ».

Les premiers travaux pourraient démarrer à la fin de l'année, lorsque le taux de commercialisation atteindra les 40 %. L'immeuble offre une superficie de 7 200 m² habitables.

Les travaux ne devraient pas trop tarder : des pré-réservations ont d'ores et déjà été effectuées.

Si tout se passe comme prévu, l'immeuble devrait être livré au cours du 1er trimestre 2017, permettant aux premiers occupants d'investir les lieux.



ÇA SE PASSE PRÈS DU NORD-ISÈRE

Le projet a été baptisé Yconé. C'est un immeuble de 14 étages qui doit être édifié à deux pas du cours Charlemagne, au cœur de la Confluence dont il deviendra l'un des emblèmes. Dessinée par Jean Nouvel, cette tour de 83 logements a vu le jour la suite d'une rencontre entre les deux maîtres d'ouvrage de l'opération, le groupe Cardinal, Vinci Immobilier et l'architecte lauréat du prix Pritzker en 2008. Un projet qualifié d'«unique». «C'est ce qui nous a plu», explique avec enthousiasme Jean-Christophe Larose au nom du groupe Cardinal. Avec le projet Yconé, rien ne semble lisse. Comme un désordre très ordonné. Il n'y a pas, dans cet immeuble entouré de balcons, deux façades semblables. Saluant le projet urbain de la Confluence qui «veut ponctuer le quartier de quelques éléments hauts», Jean Nouvel a voulu ici «une singularité, un profil urbain qui s'intègre dans le ciel, sans agressivité, avec des teintes de blancs et quelques couleurs acidulées qui viennent marquer chaque logement». Les premiers travaux pourraient démarrer à la fin de l'année, lorsque la commercialisation atteindra les 40 %. «Il y a déjà des options prises, ajoute Jean-Christophe Larose, la demande est bien réelle». L'immeuble pourrait ainsi voir arriver ses futurs occupants à la fin de l'année 2017. Photo Le Progrès/Maxime JEGAT



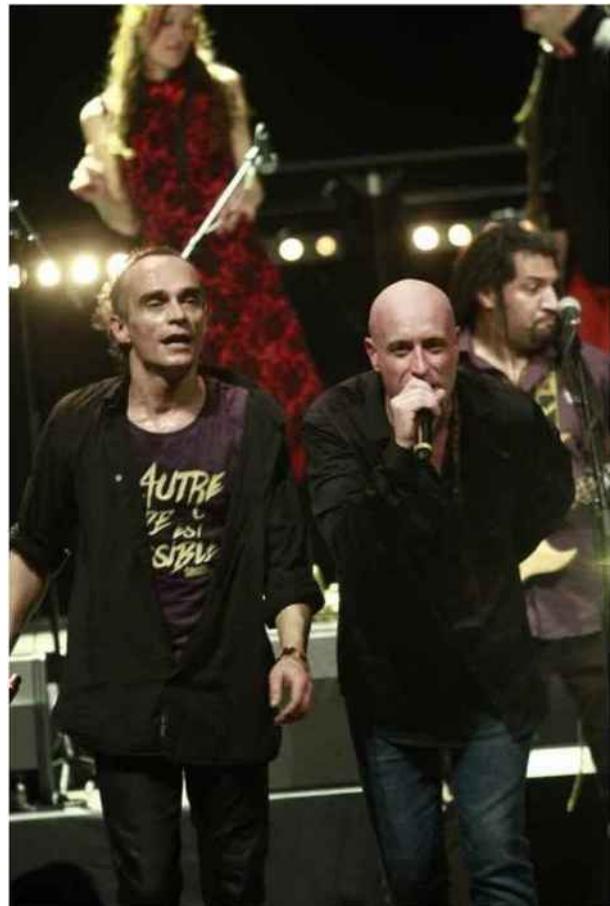
Ce concert de retrouvailles du groupe grenoblois de reggae avec son public était prévu de longue date. Hier soir, à la Belle Electrique, la soirée célébrait à la fois la sortie du nouvel album de Sinsé, "Un autre monde est possible" et la toute première date d'une tournée hexagonale. Quinze ans après ses débuts, Riké, pile électrique, bondit toujours aux quatre coins de la scène. Mike d'Inca prend toujours le temps d'expliquer les textes brocardant à la fois le racisme et les inégalités. Bref, Sinsémilia est toujours là, avec la même pêche et une petite pointe de nostalgie en plus. Photo Le DL/Christophe CADET



À l'appel de la CGT, Sud-Rail, la CFDT et l'Unsa, une partie du personnel des services "Escale" des gares de la Part-Dieu et de Perrache est en grève depuis hier et jusqu'à dimanche 5 heures du matin. Hier matin, une soixantaine de grévistes ont manifesté devant l'accueil de Part-Dieu. La réorganisation des services d'accueil au 1er avril est à l'origine de cette action qui n'entraîne pas de perturbations sur le trafic ferroviaire. Selon les syndicats, cette réorganisation va engendrer une vingtaine de suppressions de postes au sein du personnel chargé d'orienter et d'informer les voyageurs. Photo Le Progrès



C'est ce qui s'appelle un investissement durable. Le vaillant réfrigérateur de Marcel Guirao a été acheté le 29 décembre 1954, au Maroc, pour 155 000 francs de l'époque (quelque chose comme 264 euros actuels). À l'heure de l'obsolescence programmée, ce procédé utilisé par les fabricants pour rendre plus fréquent le renouvellement des équipements, la longévité de ce Philco type 737 (marque américaine maintenant disparue) est édifiante: en 61 ans, pas une panne, aucune pièce changée. Même l'ampoule intérieure et les joints sont d'origine. Et pas une égratignure, malgré cinq déménagements, qui l'ont mené du Maroc jusqu'à La Motte-Servolex, en Savoie, en passant par le Pas-de-Calais. Plus par nostalgie que pour la garantie, son propriétaire en possède encore la facture! Photo Le DL



De février à avril, les membres de la Ligue de protection des oiseaux de l'Ardèche (LPO) observent la migration pré-nuptiale. Les oiseaux quittent le Sud pour le Nord et le col de l'Escrinet est un lieu de passage privilégié. Chaque année, le public est invité à découvrir les oiseaux migrateurs dans le cadre de l'opération "Tête en l'air". Au col de l'Escrinet, rendez-vous est donné ce week-end, de 9 heures à 18 heures. Les participants se verront prêter des jumelles pour observer les oiseaux. Une exposition sur les 20 ans de l'opération sera également mise en place. Pour les enfants, des animations et des jeux d'identification des oiseaux sont prévus. Archives photo Le DL





Jean Nouvel à la Confluence



Photo Gisèle Lombard

Le célèbre architecte Jean Nouvel était de passage à Lyon pour lancer le projet architectural Ycone à la Confluence. Façades décollées, balcons aux dimensions variables, façades enveloppées d'une double peau et ceinture végétale, la résidence aura de quoi séduire. A ses côtés Jean-Christophe Larose Pdg du groupe Cardinal



Dessinée par Jean Nouvel, une tour de logements va s'élançer à la Confluence

Architecture. Jean Nouvel est venu présenter ce jeudi son projet Ycone. Un immeuble de 14 étages qui sera édifié à deux pas du cours Charlemagne.

Ce sera donc un immeuble de belle hauteur. Du haut de ses 14 étages, il deviendra l'un des premiers bâtiments signal de la Confluence. Un signal ou peut-être un phare aux lignes légères et lumineuses qui viendrait se faufiler dans un paysage urbain fait de voies ferrées, d'artères bruyantes et de territoires très denses. Peu importe. Jean Nouvel a accepté de relever le gant. La tour de 83 logements qu'il a dessinée doit venir se poser sans encombre dans ce tissu urbain de derrière les voûtes. La double peau que l'architecte a voulue « ludique et colorée » enveloppe les façades presque aériennes et apporte un confort thermique et acoustique « appréciable en toutes saisons ». Et puis cet objet architectural à la vue imprenable ou plutôt exceptionnelle à 180°, précisent les promoteurs du projet, sera entouré d'arbres relativement haut. Ce qui devrait créer ainsi dans ce paysage urbain

« un cocon de bien-être », apportant ainsi sur un plateau la nature aux fenêtres des cinq premiers étages. Créé à la suite d'une rencontre entre les deux maîtres d'ouvrage de l'opération, le groupe Cardinal, Vinci Immobilier et l'architecte lauréat du prix Pritzker en 2008, le projet est « unique ». « C'est ce qui nous a plu, explique, un rien enthousiaste, Jean-Christophe Larose au nom du groupe Cardinal, on a là deux cages d'escalier décalées et un effet double façade. Du coup, on a une lecture trouble, c'est juste génial ».

« À l'opposé des constructions clonées »

Trouble, anomalies... Avec ce projet rien ne semble lisse, tout est différent. Comme s'il s'agissait d'un désordre très ordonné. Il n'y a pas, dans cet immeuble entouré de balcons, une façade qui soit semblable. Même le couronnement « n'est pas le même que d'habitude ». Enfin, le jeu de cadres en verre multicolore, conçu « comme des tableaux tous différents », distingue cet ensemble à l'architecture bien surprenante « à l'opposé des constructions clonées et répétitives ». Saluant le projet urbain de la Confluence qui « veut ponctuer le quartier de quelques éléments hauts », Jean Nouvel a voulu ici « une singularité, un profil



Le projet Ycone Perspective des Ateliers Jean Nouvel. Maquette Ateliers Jean Nouvel

urbain qui s'intègre dans le ciel, sans agressivité avec des teintes de blancs et quelques couleurs acidulées qui viennent marquer chaque logement ». Les premiers travaux pourraient démarrer à la fin de l'année, lorsque la commercialisation atteindra les 40 %.

« Il y a déjà des options prises, ajoute Jean-Christophe Larose, la demande est bien réelle ». L'immeuble de belle hauteur, baptisé Ycone, pourrait ainsi voir arriver ses futurs occupants à la fin de l'année 2017. ■

Aline Duret

Repères

Le projet en chiffres

- > Situé entre la voie ferrée et le cours Charlemagne, l'immeuble sera connecté au futur passage Panama prévu dans le projet d'aménagement Lyon-Confluence.
- > 83 appartements sont à la vente pour un prix évalué entre 4 400 et 8 700 € le mètre carré pour les logements les plus élevés. Le prix moyen est estimé à 6 000 €/m².
- > Le projet prévoit des commerces en rez-de-chaussée et 63 places de parking.
- > L'opération entraîne également la réhabilitation du « Charlemagne » rebaptisé « King Charles » situé à l'angle du cours Charlemagne et de la rue Montrochet (livré fin 2016) et la construction d'un nouvel immeuble.

Ces deux ouvrages abriteront des mètres carrés de bureau.

Immeubles de belle hauteur : une dizaine de lieux repérés

Avec le projet porté par Icade à l'emplacement de l'ancien Marché Gare, c'est le deuxième immeuble de belle hauteur qui verra le jour sur le site de la Confluence. Par définition, explique Benoît Bardet, directeur adjoint de la société publique locale Lyon-Confluence, « la hauteur de ces ouvrages est inférieure à 50 mètres. » L'arrivée de tours de logement au Confluent entraîne de multiples réactions. « Il faut pouvoir produire suffisamment de logements dans cette partie de Lyon », explique Benoît Bardet, qui préfère parler d'immeubles de belle hauteur. Pourquoi une telle hau-

teur ? « Nous avons fait des calculs d'ensoleillement. Tous les logements doivent avoir un minimum de deux heures de soleil le 21 décembre. Nous avons aussi travaillé sur la question de la vue. Pour avoir de la vue en centre-ville, il faut monter. Par ailleurs, une enquête réalisée auprès de 2 000 personnes a montré que les Lyonnais étaient prêts à vivre en hauteur ». Plusieurs endroits ont été examinés et, du coup, c'est bien une dizaine de lieux qui serait en mesure d'accueillir un immeuble de belle hauteur.

A. D.

Jean Nouvel présente Ycone

Le projet Ycone est présenté ce week-end en avant-première chez RBC dans le célèbre Cube Orange, situé quai Rambaud. Un showroom permet aux futurs acquéreurs de découvrir le mobilier conçu par l'architecte pour décorer les logements.



■ Jean Nouvel a présenté le projet immobilier Ycone à la presse, jeudi. Photo Maxime Jegat

Vingt ans après l'Opéra, le retour en terres lyonnaises

Concepteur de l'Institut du Monde arabe ou du musée du Quai-Branly à Paris, Jean Nouvel codirige avec François Fontes, les Ateliers Jean Nouvel (AJN), créés en 1994. À Lyon, Jean Nouvel a réalisé le nouvel Opéra dans les années 90. Il s'agissait de « concevoir un nouvel outil en doublant le volume de l'ouvrage, explique l'architecte. La construction n'était pas simple et il y a eu beaucoup de discussions sur la forme du dôme. Il y a eu pas mal de mystères, notamment par rapport à des détails techniques », ajoute-t-il. Ce sont justement des problèmes techniques qui ont conduit la Ville à effectuer des travaux complémentaires de sécurité. Et des procédures ont été engagées entre la Ville et certaines entreprises pour une série de malfaçons. « Vous savez, a déclaré Jean Nouvel, selon un récent sondage, l'Opéra est l'un des bâtiments préféré des Lyonnais. Avec le recul et vingt ans après, je me dis que tous ces petits ennuis sont sans importance ».



URBANISME

Jean Nouvel est venu à Lyon présenter son immeuble Ycone



Photo Maxime Jegat

Architecte français de renommée internationale, le gagnant du célèbre prix d'architecture Pritzker en 2008 était à Lyon hier jeudi pour présenter son projet de construction, en collaboration avec le Groupe Cardinal, VINCI Immobilier et RBC Immobilier. C'est au cœur du quartier emblématique de la Confluence que Jean Nouvel a décidé de construire l'immeuble résidentiel Ycone, premier immeuble d'habitation qu'il conçoit dans la Métropole lyonnaise après avoir participé à la construction de l'Opéra de Lyon. Né de la vision identitaire

et esthétique de Jean Nouvel, Ycone s'apparente à un « objet » architectural inédit, qui évitera au futur immeuble « d'être un numéro dans la ville ». Appartements uniques, balcons comme des coursives, ceinture végétale qui permet d'amener la nature aux fenêtres, vision à 180° aux étages supérieurs... L'architecte a également élaboré une ligne intérieure de mobilier « Jean Nouvel » exclusive dédiée aux couleurs et à la transparence, afin de sublimer chaque pièce et d'apporter une touche de raffinement supplémentaire.

fr.news.yahoo.com

Pays : France

Dynamisme : 956



Page 1/1

[Visualiser l'article](#)

Jean Nouvel signe son retour à Lyon avec la tour Ycone



Vingt ans après le délicat chantier de la restructuration de l'Opéra qui a valu à son atelier d'architecture des contentieux juridiques liés à des problèmes techniques (scénographie), Jean Nouvel est de retour à Lyon. « *Tout ce que l'on a essayé de me faire endosser a été difficile à vivre pour un architecte. Toutefois, le temps est passé et j'ai estimé que je pouvais revenir à Lyon. L'occasion m'était proposée de faire quelque chose de nouveau dans un îlot bien placé dans ce quartier de Confluence* », cours Charlemagne au Sud du centre commercial, a confié en substance l'homme de l'art, lors d'une présentation officielle de la tour de logements Ycone, ce jeudi.

Arbres et bien être

« *Je rêvais d'un projet avec Jean Nouvel. Nous nous étions rencontrés il y a quatre ans lors de la biennale d'art contemporain de Lyon. De cette époque est née l'idée de cette opération* », s'est souvenu **Jean-Christophe Larose**, président du groupe **Cardinal**, promoteur très présent à Confluence.

Le résidentiel n'étant pas le cœur de métier de Cardinal, le groupe s'est associé avec Vinci Immobilier pour la maîtrise d'ouvrage. L'édifice entouré d'arbres héberge à son pied des commerces orientés sur le bien être. Les 14 étages abritent 80 appartements de 30 mètres carrés jusqu'à 200 mètres carrés (T5). La fourchette de prix est annoncée entre 4400 euros le mètre carré à 8 600 ou 8 700 euros pour les niveaux supérieurs. Il en coûte 6000 euros le mètre carré et plus à partir du 7ème ou 8ème étage, a-t-il été précisé.

Des blancs teintés

La commercialisation démarre ce vendredi et le chantier sera lancé dès lors que les réservations atteindront 40 % du programme. Ce qui est espéré à la fin de l'année 2015 pour une livraison fin 2017. Le chiffre d'affaires global est estimé à 34 millions d'euros.

« *J'ai travaillé à partir du contexte des lieux : l'eau, la confluence des fleuves, les voies ferrées. Construire en*

(...) Lire la suite sur [La Tribune.fr](#)



Jean Nouvel signe son retour à Lyon avec la tour Ycone



La Tribune -

Vingt ans après le délicat chantier de la restructuration de l'Opéra qui a valu à son atelier d'architecture des contentieux juridiques liés à des problèmes techniques (scénographie), Jean Nouvel est de retour à Lyon. « *Tout ce que l'on a essayé de me faire endosser a été difficile à vivre pour un architecte. Toutefois, le temps est passé et j'ai estimé que je pouvais revenir à Lyon. L'occasion m'était proposée de faire quelque chose de nouveau dans un îlot bien placé dans ce quartier de Confluence* », cours Charlemagne au Sud du centre commercial, a confié en substance l'homme de l'art, lors d'une présentation officielle de la tour de logements Ycone, ce jeudi.

Arbres et bien être

« *Je rêvais d'un projet avec Jean Nouvel. Nous nous étions rencontrés il y a quatre ans lors de la biennale d'art contemporain de Lyon. De cette époque est née l'idée de cette opération* », s'est souvenu Jean-Christophe Larose, président du groupe Cardinal, promoteur très présent à Confluence.

Le résidentiel n'étant pas le cœur de métier de Cardinal, le groupe s'est associé avec Vinci Immobilier pour la maîtrise d'ouvrage. L'édifice entouré d'arbres héberge à son pied des commerces orientés sur le bien être. Les 14 étages abritent 80 appartements de 30 mètres carrés jusqu'à 200 mètres carrés (T5). La fourchette de prix est annoncée entre 4400 euros le mètre carré à 8 600 ou 8 700 euros pour les niveaux supérieurs. Il en coute 6000 euros le mètre carré et plus à partir du 7ème ou 8ème étage, a t'il été précisé.

Des blancs teintés

La commercialisation démarre ce vendredi et le chantier sera lancé dès lors que les réservations atteindront 40 % du programme. Ce qui est espéré à la fin de l'année 2015 pour une livraison fin 2017. Le chiffre d'affaires global est estimé à 34 millions d'euros.

« *J'ai travaillé à partir du contexte des lieux : l'eau, la confluence des fleuves, les voies ferrées. Construire en*

(...) Lire la suite sur [La Tribune.fr](#)



fr.finance.yahoo.com
Pays : France
Dynamisme : 205



[Visualiser l'article](#)



RHÔNE. Jean Nouvel est venu à Lyon présenter son immeuble Ycone



Architecte français de renommée internationale, le gagnant du célèbre prix d'architecture Pritzker en 2008 était à Lyon hier jeudi pour présenter son projet de construction, en collaboration avec le Groupe Cardinal, VINCI Immobilier et RBC Immobilier. C'est au cœur du quartier emblématique de la Confluence que Jean Nouvel a décidé de construire l'immeuble résidentiel Ycone, premier immeuble d'habitation qu'il conçoit dans la Métropole lyonnaise après avoir participé à la construction de l'Opéra de Lyon. Né de la vision identitaire et esthétique de Jean Nouvel, Ycone s'apparente à un « objet » architectural inédit, qui évitera au futur immeuble « d'être un numéro dans la ville ». Appartements uniques, balcons comme des coursives, ceinture végétale qui permet d'amener la nature aux fenêtres, vision à 180° aux étages supérieurs... L'architecte a également élaboré une ligne intérieure de mobilier « Jean Nouvel » exclusive dédiée aux couleurs et à la transparence, afin de sublimer chaque pièce et d'apporter une touche de raffinement supplémentaire.

Confluence : Jean Nouvel dévoile « Ycone »



Jean-Christophe Larose et Jean Nouvel (SDH/LPI)

Cet immeuble de belle hauteur de 14 étages sera situé à l'entrée sud du quartier, entre le cours Charlemagne et les Docks.

Jean Nouvel, était à Lyon jeudi, à l'occasion de la présentation d'un projet de construction d'une tour de logements porté par Cardinal, en co-promotion avec Vinci Immobilier. L'architecte est donc de retour dans la Capitale des Gaules, plus de vingt ans après la construction de l'opéra de Lyon - sa réalisation majeure dans la ville- pour présenter « Ycone ».

Ce projet d'immeuble de belle hauteur de 14 étages, prend place au sud du centre de commerces et de loisirs de la Confluence, à côté de l'immeuble « Le Charlemagne », lui-même en voie de très lourde réhabilitation (il va être en outre rehaussé). Cardinal avait acquis en 2010 ce dernier bâtiment, et le foncier attenant, en vue d'un projet au départ uniquement tertiaire. C'est sur cette parcelle, localisée entre la rue Montrochet et une future nouvelle voirie, la voie Panama, que vont être construits deux immeubles, à côté du « Charlemagne »: un immeuble de bureaux situé le long de la rue Montrochet, et Ycone, au sud de celui-ci.

article avec accès abonné: <http://www.lyonpoleimmo.com/2015/03/27/36839/confluence-jean-nouvel-presente-ycone/>

Lien: <http://www.worldarchitecture.org/architecture-news/cpvcf/marketing-launch-of-ycone-a-mixed-housing-program-in-lyon-confluence-france.html>

Date: 27/03/2015

Marketing launch of Ycone, a mixed housing program in Lyon Confluence France



image © Ateliers Jean Nouvel

Cardinal Investment Group, Vinci Immobilier et RBC announced the marketing launch of an important mixed housing and retail program designed by Jean Nouvel in Lyon Confluence, an urban development zone near the center of Lyon. This 7 200 square meter, 14 level housing project consists of 80 apartments, retail and parking places. The building is scheduled to be completed in the fourth quarter of 2017.

> via Ateliers Jean Nouvel

Lien : <http://www.explorimmo.com/edito/actualite-immobiliere/detail/article/ycone-un-immeuble-residentiel-signe-jean-nouvel.html>

Date : 27/03/2015

L'IMMOBILIER NEUF

Ycone : un immeuble résidentiel signé Jean Nouvel

Publié le 27/03/2015

Ce sera la plus haute tour d'habitation de Lyon. Une commercialisation exceptionnelle des premiers logements du bâtiment imaginé par Jean Nouvel vient d'ouvrir. Découverte.

La capitale des Gaules s'enrichit d'un nouvel édifice. Une superbe bâtisse conçue par l'architecte **Jean Nouvel**. La première dans cette ville. Nom de code : **Ycone**. C'est au sein du quartier de la Confluence qu'elle prendra place une fois livrée, **fin 2017**. Une partie de la ville qui selon Jean Nouvel deviendra "historique et représentatif des années 2000 et 2010". **14 étages** d'un objet architectural inédit, avec des balcons longs comme des coursives et un toit en forme de corolle métallique. (Cliquez pour agrandir).



Ycone vient s'installer tout près d'autres "monuments" architecturaux, tel le Cube Orange de **Jakob + MacFarlane** ou l'Hôtel de Région de **Christian de Portzamparc** (voir ci-dessous).



Jeudi 26 mars 2015, l'architecte donnait conférence et présentait ce projet dont il parle, depuis son compte Twitter, avec une grande poésie. (Cliquez pour agrandir).



Jean Nouvel
@ateliersnouvel



Abonné

Jean Nouvel présente à la presse le projet Ycone, immeuble de 80 logements à #Lyon Confluence



Jean Nouvel
@ateliersnouvel



Abonné

"Ycone n'est pas un bâtiment bâti sur l'hyper présence mais sur un trouble, une émotion"
JN

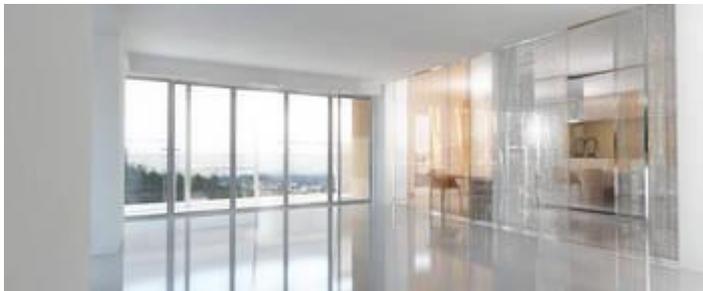


DES APPARTEMENTS UNIQUES

L'immeuble sera doté d'une ceinture végétale, un cocon de bien-être, créé dans le but de proposer un filtre paysager, permettant aux futurs résidents d'être en contact avec la nature. Les étages supérieurs offriront une vision à **180 degrés**. Les autres bénéficieront de la présence de nombreux arbres pour les isoler des autres bâtiments aux alentours. "Ycone est un programme d'une grande mixité. Nous proposons des logements mais ces logements ne sont pas destinés automatiquement aux mêmes personnes, d'une même catégorie sociale ou ayant les mêmes désirs. Ycone abrite aussi des commerces", précise l'architecte (Cliquez pour agrandir).



Chaque habitat possède un design unique. Tous proposent une ambiance intime, tout en transparence, lumineuse, voulue par Jean Nouvel. "Un imaginaire que chacun peut se constituer en gommant les similitudes, pour créer des sensations inédites grâce à ces lumières, ces couleurs multiples et différentes évitant ainsi d'être un numéro dans la ville", indique-t-il. (Cliquez pour agrandir).



"UN NOUVEL ART D'HABITER"

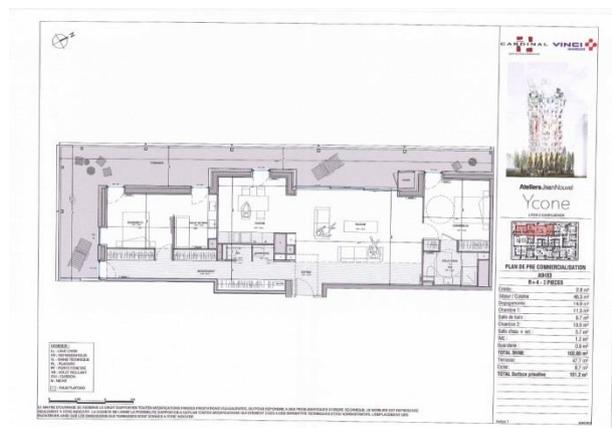
Côté prix, lors de ces trois jours de vente exceptionnelle, des **2 pièces de 43,80 m²** sont commercialisés à **234 000 euros**, des **3 pièces de 70.90 m²** à **349 000 euros** et des **4 pièces de 102.80 m²** à **502 000 euros**, soit un peu de moins de **5000 euros le m²**. Les futurs acquéreurs ont même la possibilité de recourir à Jean Nouvel pour s'occuper de l'aménagement de leur intérieur afin d'inventer "un nouvel art d'habiter". (Cliquez pour agrandir).



Des plans types des **2 et 3 pièces** sont disponibles ci-dessous :



Les différents logements devraient s'étendre sur des surfaces allant de **34 à 200m²**, du **studio au 6 pièces. 80 appartements** sont prévus pour ce programme immobilier d'un nouveau genre. Du **27 au 29 mars 2015**, les intéressés sont invités à se rendre au Cube Orange, 43 quai Rambaud, dans le 2ème arrondissement de Lyon entre 10 h et 19h, où ils ont la possibilité de visiter, en immersion, ces futures habitations design.



Ludovic Clerima © Explorimmo

Crédit photos : © Gaston_Bergeret © Ateliers Jean Nouvel ; © Christian de Portzamparc ; © Jakob + MacFarlane



Avec la tour Ycone, Jean Nouvel signe son retour à Lyon



© AJN - Perspective du projet Ycone des Ateliers Jean Nouvel pour La Confluence à **Lyon**.

Vingt après avoir signé l'Opéra de Lyon, Jean Nouvel revient dans la capitale des Gaules avec un projet de tour à la Confluence. Porté en co-promotion par Vinci immobilier et le groupe Cardinal – respectivement à hauteur de 70% et 30% – cet immeuble de belle hauteur développera 14 étages et un attique.

D'une surface de plancher de 7 210 m², ce programme déploiera des commerces en rez-de-chaussée et 80 appartements dont 53 en accession privée. Les 27 autres seront réservés en démembrement de propriété. L'usufruit sera confié à un bailleur social pendant une quinzaine d'années.

Installé dans le quartier de la Confluence, RBC, diffuseur de design haut de gamme, a travaillé de concert avec les ateliers Jean Nouvel sur l'aménagement et la décoration des appartements. Un showroom installé dans les locaux de RBC permet aux futurs acquéreurs de visualiser le mobilier dessiné et choisi par l'architecte pour décorer les appartements. Une prestation qui viendra en sus du prix au m² des appartements qui se situeront entre 4 400 euros et 8 500 euros/m².

Ycone s'intégrera sur un tènement foncier bordé par deux immeubles tertiaires. «Quand je conçois un projet, je parle souvent de la «pièce manquante du puzzle», illustre Jean Nouvel. Face à ces contraintes, le concepteur a établi «une sorte de filtre végétal qui permet aux futurs habitants de se sentir bien, chez eux». Un projet caractérisé par son travail de façades. «J'ai dessiné une façade sur deux plans et travaillé sur ce qui se passe entre les deux. C'est un espace à vivre, un entre-deux». Dans les étages supérieurs, la double peau s'ouvre en corolle jusqu'au niveau de l'attique, coiffé d'une charpente métallique. Blanche cette tour offrira une mosaïque de couleurs par un jeu de superposition de cadres multicolores en verre.

Une ceinture végétale plantée d'arbres de 15 à 20 mètres protégera l'intimité des étages bas de la tour. Au rez-de-chaussée les troncs seront dégagés pour marquer les entrées des commerces et de l'immeuble.

La livraison est attendue fin 2017.



Jean Nouvel signe son retour à Lyon avec la tour Ycone



Vue d'architecte du projet Ycone à la Confluence (Crédits : Ateliers Jean Nouvel) L'architecte de renom a conçu la future résidence de 80 appartements dans le quartier Confluence. Le groupe Cardinal, à l'origine du projet, s'est associé à Vinci Immobilier pour la maîtrise d'ouvrage de cette opération dont la livraison est prévue fin 2017.

Vingt ans après le délicat chantier de la restructuration de l'Opéra qui a valu à son atelier d'architecture des contentieux juridiques liés à des problèmes techniques (scénographie), Jean Nouvel est de retour à Lyon. « *Tout ce que l'on a essayé de me faire endosser a été difficile à vivre pour un architecte. Toutefois, le temps est passé et j'ai estimé que je pouvais revenir à Lyon. L'occasion m'était proposée de faire quelque chose de nouveau dans un îlot bien placé dans ce quartier de Confluence* », cours Charlemagne au Sud du centre commercial, a confié en substance l'homme de l'art, lors d'une présentation officielle de la tour de logements Ycone, ce jeudi.

Arbres et bien être

« *Je rêvais d'un projet avec Jean Nouvel. Nous nous étions rencontrés il y a quatre ans lors de la biennale d'art contemporain de Lyon. De cette époque est née l'idée de cette opération* », s'est souvenu Jean-Christophe Larose, président du groupe Cardinal, promoteur très présent à Confluence.

Le résidentiel n'étant pas le cœur de métier de Cardinal, le groupe s'est associé avec Vinci Immobilier pour la maîtrise d'ouvrage. L'édifice entouré d'arbres héberge à son pied des commerces orientés sur le bien être. Les 14 étages abritent 80 appartements de 30 mètres carrés jusqu'à 200 mètres carrés (T5). La fourchette de prix est annoncée entre 4400 euros le mètre carré à 8 600 ou 8 700 euros pour les niveaux supérieurs. Il en coûte 6000 euros le mètre carré et plus à partir du 7ème ou 8ème étage, a-t-il été précisé.

Des blancs teintés

La commercialisation démarre ce vendredi et le chantier sera lancé dès lors que les réservations atteindront 40 % du programme. Ce qui est espéré à la fin de l'année 2015 pour une livraison fin 2017. Le chiffre d'affaires global est estimé à 34 millions d'euros.

acteursdeleconomie.latribune.fr

Pays : France

Dynamisme : 16



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

« J'ai travaillé à partir du contexte des lieux : l'eau, la confluence des fleuves, les voies ferrées. Construire en hauteur était une chance », explique Jean Nouvel.

Il décrit une architecture émotionnelle : « Une deuxième peau partielle à l'extérieur dessine des premiers cadrages par rapport aux fenêtres, derrière. Les couleurs sont des souvenirs de couleurs, plusieurs blancs vaguement teintés marquent certains appartements. Et génèrent à l'intérieur des translucidités ». Les logements seront tous singuliers. Ceux du sommet sont présentés comme spacieux et agrémentés de terrasses plus grandes. Un partenariat a été noué avec RBC diffuseur de mobilier contemporain à qui les acquéreurs pourront confier le décor de leur appartement.



Ateliers Jean Nouvel ©

Jean Nouvel signe une tour de logements à Lyon

UN PROJET/UNE PARTICULARITE. Après l'opéra de Lyon, Jean Nouvel revient dans la capitale des Gaules avec un projet de tour de logements implanté dans le quartier de la Confluence. Cet immeuble de 80 appartements, baptisé Ycone, se veut léger et joue sur les reliefs et la végétalisation. Découvrez.

Ycone. Le nom choisi pour cette nouvelle tour de logements du quartier de la Confluence à Lyon n'est certainement pas anodin. Mettant en scène 80 logements imaginés par la starchitecte Jean Nouvel, elle pourrait bien devenir un symbole du site.

Implanté dans un environnement vallonné, le projet a été pensé de manière à s'inscrire dans ce paysage privilégié : *"De nombreux éléments forment les horizons et j'ai décidé de jouer avec"*, souligne l'architecte sur le site du promoteur [Cardinal](#).

En tenant compte des particularités du lieu, Jean Nouvel a donc imaginé une tour verte, vivante et surprenante. Soit des dizaines d'appartements allant de 30 à 200 m² tous singuliers. Une singularité affichée dans l'architecture. Ainsi, les façades s'appuieront sur du verre présentant des aspects différents et rappelant les reliefs des alentours. Une manière d'incarner chaque logement. Le bâtiment disposera aussi d'une deuxième façade, gage d'intimité : *"Elle doit permettre de gommer les similitudes (entre les appartements)"*, précise l'architecte. Car pour lui, l'occupant doit être au cœur de la conception. *"Habiter, c'est le choix du lieu où l'on décide de vivre et une façon de vivre. Dans l'imaginaire, on ne veut pas avoir le même appartement que le voisin"*, note le concepteur. Et d'ajouter : *"Il faut créer un lieu où les gens aient envie de rester"*. Il s'agit donc de proposer une protection de l'intimité tout en étant ouvert sur l'extérieur. Un savant dosage que l'architecte a essayé de donner à Ycone.

Une végétalisation synonyme de calme

A cet effet, la végétalisation a été travaillée avec des arbres en hauteur qui préserveront les logements des vis-à-vis et des rez-de-chaussée dégagés. *"Il y a une sorte de stratification de l'immeuble"*, relève Jean Nouvel. L'idée d'utiliser des filtres végétaux doit permettre aux occupants de se sentir mieux. Mais ce n'est pas tout, cela devrait également permettre au bâtiment d'être identifié rapidement comme un endroit calme et paisible.

La mise en vente de ces appartements commencera jeudi 26 mars au soir et la livraison est prévue pour 2017. Mais pour avoir un appartement griffé par le prix Pritzker 2007, il faudra déboursier environ 6.000 euros/m².

Fiche technique

Co-promotion : Cardinal/Vinci Immobilier

Architectes : Jean Nouvel

Surface : 7 200 m²

80 appartements

Coût des appartements : environ 6.000 euros/m²

(25/03/2015)



Ateliers Jean Nouvel ©

Tour Ycone

Avec 80 appartements, la tour Ycone pourrait bien devenir un symbole du quartier de la Confluence dans lequel elle va pousser.

30 appartements

La tour met en scène 80 logements imaginés par la star architecte Jean Nouvel.

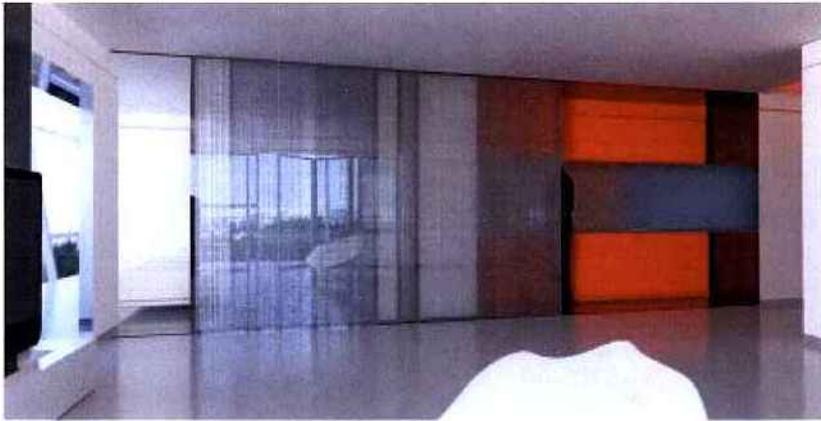


Ateliers Jean Nouvel ©



La chambre

"Il faut créer un lieu où les gens aient envie de rester", souligne l'architecte Jean Nouvel.



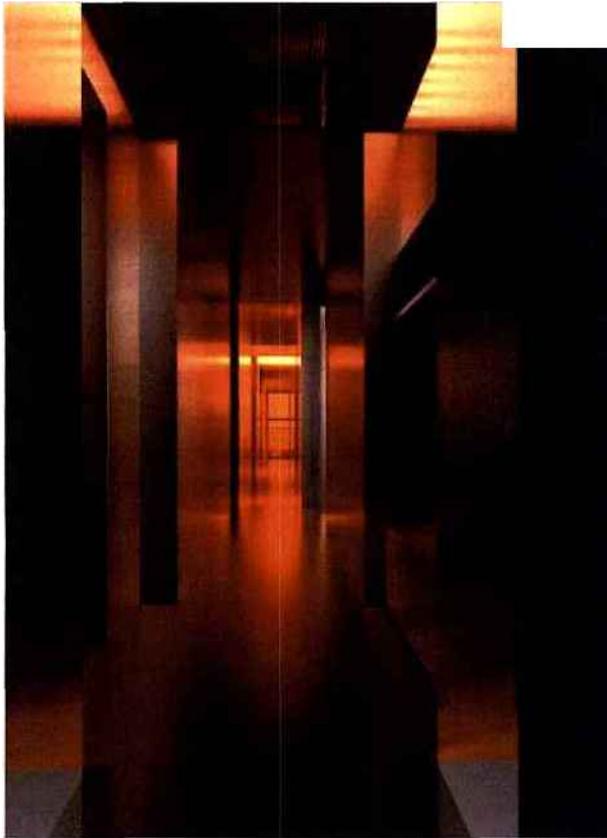
Ateliers Jean Nouvel ©

Des intérieurs

"Habiter, c'est le choix du lieu où on décide de vivre et une façon de vivre. Dans l'imaginaire, on ne veut pas avoir le même appartement que le voisin", note le concepteur, Jean Nouvel.



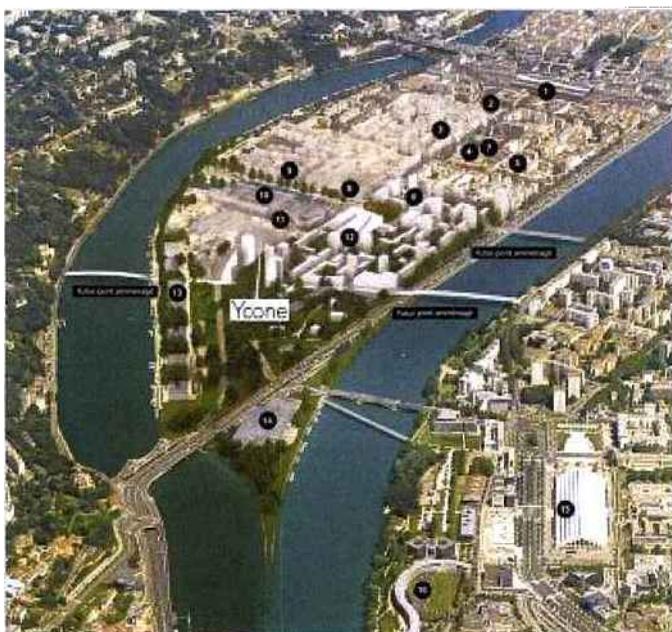
Ateliers Jean Nouvel ©



Ateliers Jean Nouvel

Parties communes

Le projet se veut haut de gamme à environ 6000 euros/m².

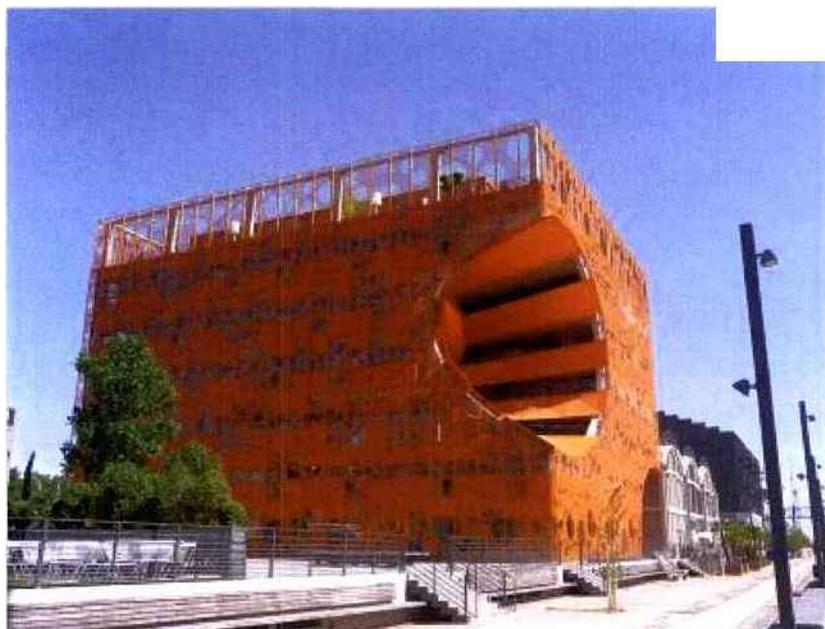


Site internet Ycone ©

Situation géographique

Le projet est proche du cube orange dessiné par Jakob & Macfarlane (voir page suivante)

- 1 Ervo Libert
- 2 Collège Jean Monnet
- 3 Groupe scolaire Aïda
- 4 Crèche
- 5 Groupe scolaire Camille Sillan
- 6 Musée urbain Flaminio
- 7 Résidence
- 8 MJC Conflans
- 9 Port de plaisance
- 10 MJC de commerces en de laan
- 11 Hôtel de Région
- 12 La Serrerie
- 13 Musée des Civilisations
- 14 Halle Tony Garnier
- 15 Opéra International



CG - batiactu ©

Cube orange de Jakob Mc Farlane à la Confluence à Lyon.

Cube orange de Jakob & Macfarlane

Le projet de tour Ycone est situé en face du cube orange. Cette partie du quartier de la Confluence se veut dynamique. Principalement occupé par des activités tertiaires, la tour de logements amènera de la mixité de programme.



CG ©

Lyon Confluence en chantier

Le quartier de Lyon Confluence se positionne comme novateur. Démarré il y a quelques années, il vise à apporter un nouveau quartier dynamique à Lyon. Un lieu expérimental à ciel ouvert...

Lien : <http://www.sageret.fr/toute-lactualite-du-btp/toute-lactualite-par-theme/projets-chantiers/10632-un-nouvelle-tour-signee-jean-nouvel-a-lyon.html>



Date : 25/03/2015

Un nouvelle tour signée Jean Nouvel à Lyon

MERCREDI, 25 MARS 2015 00:00

RUBRIQUE : ACTUALITÉS PAR THÈMES - PROJETS/CHANTIERS



Jean Nouvel avait déjà dessiné la restauration de l'opéra de Lyon, il revient entre le Rhône et la Saône avec un projet de tour de logements implanté au cœur du quartier de la Confluence. Un immeuble de 80 appartements, baptisé Ycone, qui se veut léger et joue sur les reliefs et la végétalisation.

En tenant compte des particularités du lieu, Jean Nouvel a donc imaginé une tour verte, vivante et surprenante. Soit des dizaines d'appartements allant de 30 à 200 m² tous singuliers. Une singularité affichée dans l'architecture. Ainsi, les façades s'appuieront sur du verre présentant des aspects différents et rappelant les reliefs des alentours. Une manière d'incarner chaque logement. Le bâtiment disposera aussi d'une deuxième façade, gage d'intimité : "Elle doit permettre de gommer les similitudes (entre les appartements)", précise l'architecte. Car pour lui, l'occupant doit être au cœur de la conception. "Habiter, c'est le choix du lieu où l'on décide de vivre et une façon de vivre. Dans l'imaginaire, on ne veut pas avoir le même appartement que le voisin", note le concepteur. Et d'ajouter : "Il faut créer un lieu où les gens aient envie de rester". Il s'agit donc de proposer une protection de l'intimité tout en étant ouvert sur l'extérieur. Un savant dosage que l'architecte a essayé de donner à Ycone.

La végétalisation a été travaillée avec des arbres en hauteur qui préserveront les logements des vis-à-vis et des rez-de-chaussée dégagés. " Il y a une sorte de stratification de l'immeuble ", relève Jean Nouvel. L'idée d'utiliser des filtres végétaux doit permettre aux occupants de se sentir mieux. Mais ce n'est pas tout, cela devrait également permettre au bâtiment d'être identifié rapidement comme un endroit calme et paisible. La mise en vente de ces appartements commencera jeudi 26 mars au soir et la livraison est prévue pour 2017.



Jean Nouvel signe une tour de logements à Lyon



Ateliers Jean Nouvel ©

UN PROJET/UNE PARTICULARITE. Après l'opéra de Lyon, Jean Nouvel revient dans la capitale des Gaules avec un projet de tour de logements implanté dans le quartier de la Confluence. Cet immeuble de 80 appartements, baptisé Ycone, se veut léger et joue sur les reliefs et la végétalisation. Découverte.

Ycone. Le nom choisi pour cette nouvelle tour de logements du quartier de la Confluence à Lyon n'est certainement pas anodin. Mettant en scène 80 logements imaginés par la starchitecte Jean Nouvel, elle pourrait bien devenir un symbole du site.

Implanté dans un environnement vallonné, le projet a été pensé de manière à s'inscrire dans ce paysage privilégié : " *De nombreux éléments forment les horizons et j'ai décidé de jouer avec*", souligne l'architecte sur le site du [promoteur Cardinal](#).

En tenant compte des particularités du lieu, Jean Nouvel a donc imaginé une tour verte, vivante et surprenante. Soit des dizaines d'appartements allant de 30 à 200 m² tous singuliers. Une singularité affichée dans l'architecture. Ainsi, les façades s'appuieront sur du verre présentant des aspects différents et rappelant les reliefs des alentours. Une manière d'incarner chaque logement. Le bâtiment disposera aussi d'une deuxième façade, gage d'intimité : " *Elle doit permettre de gommer les similitudes (entre les appartements)*", précise l'architecte. Car pour lui, l'occupant doit être au cœur de la conception. " *Habiter, c'est le choix du lieu où l'on décide de vivre et une façon de vivre. Dans l'imaginaire, on ne veut pas avoir le même appartement que le voisin*", note le concepteur. Et d'ajouter : " *Il faut créer un lieu où les gens aient envie de rester*". Il s'agit donc de proposer une protection de l'intimité tout en étant ouvert sur l'extérieur. Un savant dosage que l'architecte a essayé de donner à Ycone.

Une végétalisation synonyme de calme

A cet effet, la végétalisation a été travaillée avec des arbres en hauteur qui préserveront les logements des vis-à-vis et des rez-de-chaussée dégagés. " *Il y a une sorte de stratification de l'immeuble*", relève Jean Nouvel. L'idée d'utiliser des filtres végétaux doit permettre aux occupants de se sentir mieux. Mais ce n'est pas tout, cela devrait également permettre au bâtiment d'être identifié rapidement comme un endroit calme et paisible.

La mise en vente de ces appartements commencera jeudi 26 mars au soir et la livraison est prévue pour 2017. Mais pour avoir un appartement griffé par le prix Pritzker 2007, il faudra déboursier environ 6.000 euros/m².

www.batiactu.com

Pays : France

Dynamisme : 37



[Visualiser l'article](#)

Fiche technique

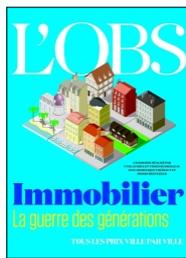
Co-promotion : Cardinal/Vinci Immobilier

Architectes : Jean Nouvel

Surface : 7 200 m²

80 appartements

Coût des appartements : environ 6.000 euros/m²



SPÉCIAL IMMOBILIER | LYON



LYON

Une baisse inédite

Modérée dans l'agglomération mais sensible en périphérie, la baisse des prix dans l'ancien profite aux acquéreurs en quête de belles surfaces

✍ ÉLISABETH LELOGEAIS ☒ FABRICE ELSNER - SIPA

Des prix trop élevés dans l'ancien et des banques trop frileuses ont fait fuir les acquéreurs. Résultat : les prix, qui jusqu'à présent avaient bien résisté, commencent à s'effriter. Une situation inédite confirmée par les statistiques des notaires portant sur un an : - 1 % dans Lyon intramuros mais jusqu'à - 10 % en grande périphérie. Le prix moyen à Lyon s'élève à 3 500 €/m², avec une amplitude selon les secteurs et les biens de 2 000 à 5 000 €/m². L'acquéreur lyonnais n'a pas considérablement gonflé son pouvoir d'achat mais il a repris la main. Certains plus que d'autres. « Les jeunes ou les familles avec un faible apport ont intérêt à regarder les secteurs comme Saint-Just, Etats-Unis, Gorge-du-Loup, qui offrent un double avantage : ils affichent les prix les plus bas mais sont dans Lyon, dans des quartiers bien équipés en transports, dotés d'écoles... », argumente Pierre-Louis Bonnier, de l'agence Era. Selon le baromètre LPI/SeLoger, les prix y ont chuté de 5 %. Les quartiers les plus chics comme Saxe, Brotteaux, Croix-Rousse ne fléchissent pas. Quoique... Si les petites et moyennes

surfaces, recherchées par des jeunes quadras ou de jeunes retraités à titre d'investissement patrimonial, ont même tendance à légèrement monter, les grands appartements tirent moins bien leur épingle du jeu. « Au-delà de 500 000 € pour 100 m² même dans les beaux quartiers, les acquéreurs traquent le moindre défaut et négocient », constate Gabriel Bonfort,

expert du groupe Galtier. « Au-delà de 800 000 €, le marché se grippe sérieusement, Lyon n'ayant pas une clientèle internationale au niveau de l'habitat », complète Francis Rigoureux, expert au Crédit foncier. Sans compter qu'à ce niveau de prix il y a souvent une revente préalable et que, dans un contexte de ralentissement du marché, les banques ne consentent des prêts-relais qu'au compte-gouttes. Mais, confie Pierre Bazaille, président de l'Institut notarial de l'Immobilier, « dans ces quartiers matures, pour des acquéreurs fortunés et amateurs de bel ancien, quelques belles affaires sont à réaliser ». Certains propriétaires, obligés de vendre, consentent des rabais pouvant aller jusqu'à 15 %.

En périphérie, la donne est la même, avec des prix plus abordables, permettant plus facilement à un jeune de s'inscrire dans un parcours résidentiel ou à une famille de devenir propriétaire pour le même prix qu'un loyer, sachant que plus on s'éloigne de Lyon, plus les prix s'amenuisent. Il peut aussi être intéressant de se diriger vers un achat dans le neuf : certaines opérations en zone de rénovation urbaine à Vaulx-en-Velin, Vénissieux

INDICATEURS

PRIX MOYEN À L'ACHAT

APPARTEMENTS ANCIENS : 3 500 €/m²

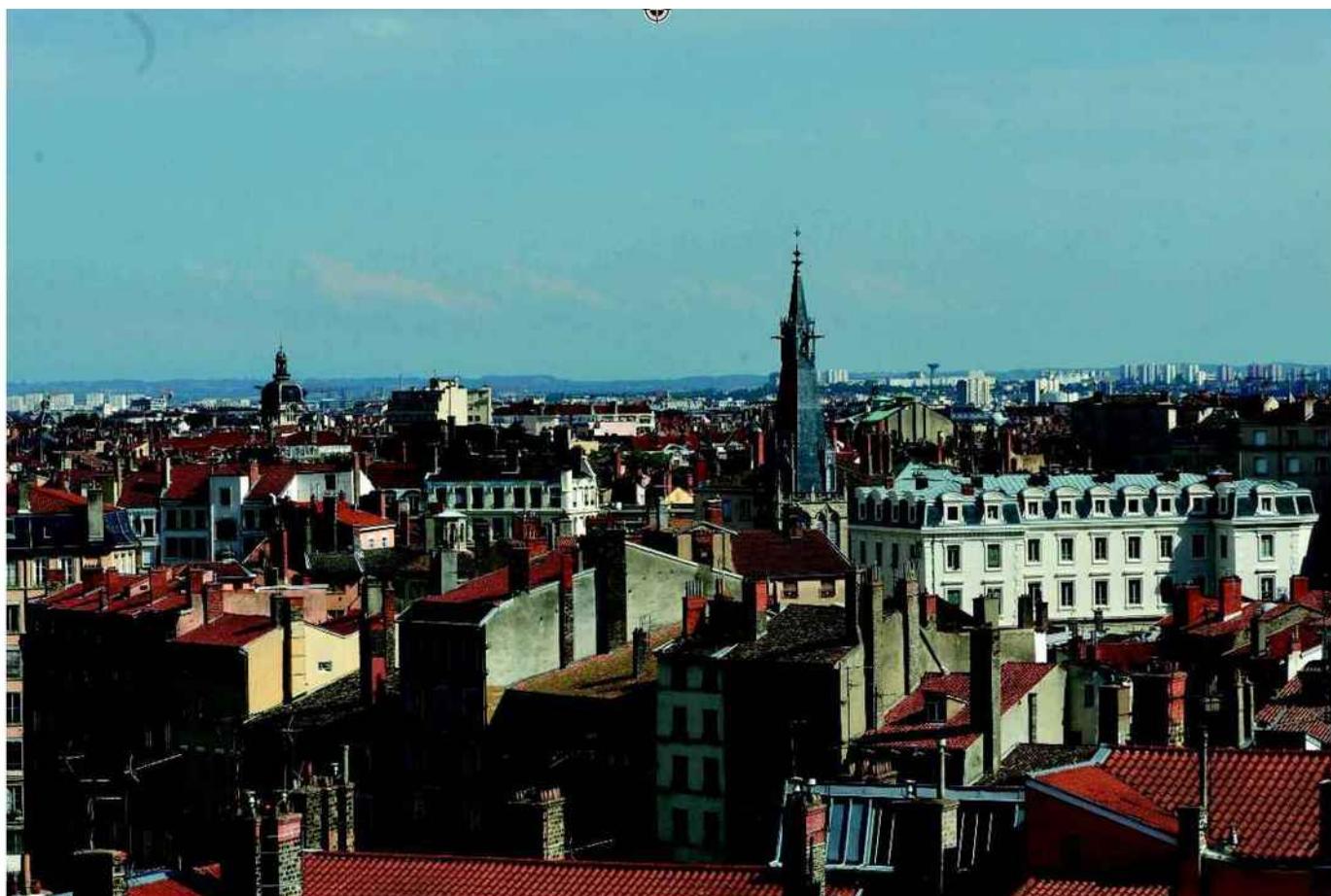
MAISONS ANCIENNES : 400 000 €

APPARTEMENTS NEUFS : 5 000 €/m²

LOYER MOYEN

APPARTEMENTS ANCIENS : 13 €/m²

TAUX DE CRÉDIT MOYEN (HORS ASSURANCE) : 2 % sur 20 ans



ou même à Lyon, sur la Duchère ou Mermoz, sont proposées à 2 500 €/m² aux primo-accédants. Un ticket d'entrée un peu plus cher que celui d'un appartement des années 1960 mais avec en contrepartie une économie de charges. De plus, ces acquéreurs peuvent bénéficier d'un prêt à taux zéro pouvant servir d'apport et d'une subvention du Grand Lyon. Dans le secteur libre, les programmes oscillent entre 3 200 et 4 700 €/m² en grande périphérie et entre 4 200 et 5 500 €/m² dans Lyon, avec quelques pointes au-delà de 6 000 €, comme l'emblématique tour Ycone et ses 14 étages signée Jean Nouvel dans Confluence.

L'investisseur peut jouer gagnant avec le dispositif Pinel dès l'instant où il ne dépasse pas les 4 500 €/m² pour garder une bonne rentabilité. Et, ajoute Françoise Forot, directrice régionale Rhône-Alpes pour le logement chez Icade, « le changement de zone de Lyon, passé en octobre dernier en zone A, contre B1 auparavant, permet de louer à 12,42 €/m² au lieu de 10 € et dope la rentabilité ». Reste que la construction privée ou sociale demeure insuffisante pour que les prix du neuf baissent. La métropole

lyonnaise entend reconstruire la ville sur la ville dans les quartiers Part-Dieu (2 000 logements) à Lyon et Gratte-Ciel (800 logements) à Villeurbanne en allant graduellement vers les 25 % de mixité sociale du parc exigée pour 2025. Dans certains quartiers comme la Duchère, où les secteurs du Château et la Sauvegarde, à forte

concentration de logements sociaux (78 %), vont faire l'objet d'une prochaine mutation, la ville entend réintroduire la mixité avec de l'accession sociale à la propriété et faire tomber ce taux à 50 % d'ici à trois ans. Une opération qui s'inscrit dans le droit fil de ce qui a été fait avec succès sur le plateau. □

Plan 3A : une offre élargie

Michel Le Faou, chargé du logement et de l'urbanisme au Grand Lyon



Le plan 3A – accession à prix abordable – peine à décoller. Comment comptez-vous le booster ?

« Cette aide à l'accession distribuée par le Grand Lyon aux primo-accédants achetant un logement dans un programme abordable, 20 % en dessous du prix du marché, était à l'origine réservée aux acheteurs souscrivant un prêt à taux zéro. Or les taux sont tellement bas que certains ne le souscrivent pas. Aussi avons-nous décidé qu'il faudra seulement être éligible au PTZ. Et nous l'ouvrons aux ménages sans enfant. Ce qui devrait faire passer les bénéficiaires de 585 actuellement à 1 100 en fin d'année. Cette prime représente 3 000 à 4 000 € selon la composition de la famille, et certaines villes versent un complément. »



Où acheter selon son budget

Acquéreurs et investisseurs disposent d'un choix significatif dans les neuf arrondissements et dans la multitude de micromarchés qu'ils comportent



CITÉ INTERNATIONALE, TÊTE-D'OR (6^E)

Pour quadras et vieilles familles

APPARTEMENTS ANCIENS
4 000-7 000 €/m²

L'arrondissement affiche les prix les plus élevés de Lyon et séduit toujours une clientèle traditionnelle. Mais pas seulement : la Cité internationale, réalisée par Renzo Piano, attire les cadres quadras soucieux d'une belle adresse et d'une belle signature : immeubles de bonne facture avec terrasse, vue sur le parc ou sur le Rhône. Mais ces biens sont rares et surcotés. Certains propriétaires veulent vendre à 7 000 €/m², mais ne trouvent pas preneur malgré la notoriété du site et de l'architecte et la confidentialité du secteur. De l'autre côté du parc de la Tête-d'Or, rue Duquesne, cours Franklin-Roosevelt ou cours Vitton, le marché offre davantage d'opportunités mais les prix demandés découragent certains acquéreurs. « Les vendeurs de grandes surfaces restent sur un petit nuage. Les acquéreurs sont très informés, vigilants sur le prix et les charges. Et un bien qui n'est pas au juste

prix ne se vend pas », observe Gilles Vaudois, de l'agence Laforêt. Un 180-m² des années 1950 attend toujours preneur à plus de 4 200 €/m². En revanche, rue du Maréchal-Foch, un 125-m² avec garage est parti rapidement à 475 000 €, soit 3 800 €/m².

AINAY, BELLECOUR, QUAI DE SAÔNE (2^E)

Des murs de qualité

APPARTEMENTS ANCIENS
4 000-5 500 €/m²

Les belles hauteurs sous plafond d'Ainay ou des quais de Saône font partie du patrimoine des familles lyonnaises. De nouveaux arrivants, patrons d'entreprise ou cadres mutés, se verraient bien dans ces murs de grande qualité. Mais, comme le constate l'expert Gabriel Bonfort, « ces biens pâtissent de prix beaucoup trop élevés, les vendeurs pensant toujours être assis sur un tas d'or ». Sur les magnifiques quais de Saône, les délais de vente s'allongent considérablement, et les prix dévissent à 4 000-4 200 €/m², contre 5 000 €/m² auparavant.



CONFLUENCE, PRESQU'ÎLE (2^E ET 1^{ER})

Sortir des sentiers battus

APPARTEMENTS ANCIENS
3 000-4 500 €/m²

APPARTEMENTS NEUFS
5 000-7 500 €/m²

Confluence est un quartier branché, recherché par les nouveaux arrivants ou par les enfants de vieilles familles lyonnaises qui veulent sortir des appartements avec poutres. Avec la prochaine tour Ycone signée Jean Nouvel, et coréalisée par Vinci et Cardinal, à 6 000 € et plus au mètre carré, Confluence 2 affirme un geste architectural fort déjà initié avec Confluence 1, où l'on trouve de grands noms de l'architecture comme Jakob + Mac Farlane, Odile Decq, Christian de Portzamparc, Massimiliano Fuksas... A Confluence 2, Icade développe un programme d'envergure alliant logements sociaux, à prix maîtrisés et libres. Le groupe vient de lancer en commercialisation 140 appartements au sein de l'opération Ynfluences Square entre 5 000 et 7 000 €/m². Dans l'ancien, les secteurs adjacents au nouveau quartier Confluence en tirent tous les bénéfices. Toutefois, comme le souligne le notaire Pierre Bazaille, « ce profit commence à ralentir, se chiffrant en 2014 à 1 % ». Le prix moyen se situe à 3 370 €/m² autour de Sainte-Blandine et du cours Charlemagne. Et là, derrière les voûtes, selon l'expression lyonnaise, il n'y a pas de poutres.

CROIX-ROUSSE (4^E)

Un village pour jeunes argentés et retraités

APPARTEMENTS ANCIENS
3 600-4 300 €/m²

Sur le plateau de la Croix-Rousse, c'est la vie de village avec ses marchés, ses écoles et collèges, ses associations. Et la place des Tapis, où se dresse la sculpture d'un couple de canuts chantant, et des bars et restaurants qui animent le secteur. Quadras avec apport et familles ou jeunes retraités sont les acquéreurs. Mais sous certaines conditions, comme l'explique Patrick Arnaud, de l'agence Guy Hoquet : « Les logements mal situés, mal entretenus, nécessitant des travaux et proposés au-delà du prix du



marché, même de 5 %, restent en plan. Les acquéreurs sont très avertis, profitent de l'offre et comparent les biens. » Rue Roussy, près de la mairie, un appartement des années 1950 à rénover avec 78 m² traversant et 10 m² de terrasse vient de se vendre à 280 000 €, soit 3 600 €/m². Rue Chazière, un 120-m² dans une résidence des années 1970 avec piscine, tennis et garage est parti à 433 000 €, soit également 3 600 €/m². Le canut, extrêmement rare, vaut de l'or, comme ce 41-m² dont une partie en mezzanine enlevé à 169 000 €. Le neuf, qui demande un budget important – entre 6 000 et 8 000 €/m² –, vise des acquéreurs ayant revendu une maison dans l'Ouest lyonnais.

VIEUX-LYON (5^e)

Prisé des investisseurs

 APPARTEMENTS ANCIENS
3 000-4 000 €/m²

Le Vieux-Lyon propose majoritairement des petites surfaces, louées par des étudiants et des jeunes actifs recherchant l'animation et le cachet du quartier. Les investisseurs saisissent ce créneau dans une gamme de prix évoluant entre 3 300 et 3 600 €/m² et générant environ 4 % de rentabilité.

LA PART-DIEU (3^e)

Central et abordable

 APPARTEMENTS ANCIENS
2 600-3 500 €/m²
 APPARTEMENTS NEUFS
4 000-4 800 €/m²

« Entre la gare et le Rhône, côté avenue de Saxe ou cours de la Liberté, les petites surfaces font le bonheur des jeunes couples, les biens se vendant un peu moins cher que dans le 6^e adjacent », souligne Gilles Vaudois, de l'agence Laforêt. Dans du récent, il faut tabler autour de 3 100 €/m²; dans de l'ancien, environ 2 600 €/m². Le secteur qui entoure le



pôle multimodal de Part-Dieu attire les investisseurs en quête de biens à louer aux personnes mutées ou aux étudiants. Rue Paul-Bert, un 42-m² vient de partir à 117 000 €. Côté est, vers Villeurbanne, les prix fléchissent de 10 % et plus pour des biens des années 1960-1970. En attendant une offre plus importante dans le neuf avec la restructuration du secteur Part-Dieu conjuguée au lancement de nouvelles tours, quelques programmes essaient à travers l'arrondissement entre 4 000 et 4 800 €/m².

POINT-DU-JOUR, SAINT-JUST (5^e)

Belles surfaces pour jeunes familles

 APPARTEMENTS ANCIENS
2 100-3 000 €/m²
 APPARTEMENTS NEUFS
4 000-5 000 €/m²

Sur les hauteurs du 5^e, la vie de quartier attire les familles avec enfants. « Au Point-du-Jour, dans un îlot verdoyant et de qualité, les prix restent néanmoins élevés », reconnaît Pierre-Louis Bonnier, de l'agence Era. Dans les immeubles récents, les prix peuvent frôler les 3 000 €/m². A Saint-Just ou Saint-Irénée, les prix sont sensiblement identiques. A Champvert, où prolifèrent les immeubles des années 1970, les jeunes familles peuvent trouver de grandes surfaces à prix plus abordables, autour de 2 100 €/m², comme ce 120-m² parti à 260 000 €. Le neuf, assez cher, nécessite un apport : sur le site de l'ancien

hôpital Debrousse, des 3-pièces de 70 à 84 m² se vendent entre 350 000 et 551 000 €. Sur le quai des Etroits, donnant sur la Saône, Nacarat lance un programme avec des 4-pièces frisant les 4 000 €/m² hors parking.

Prime au bien de qualité

Francis Rigoureux, expert au Crédit foncier



Comment expliquer qu'un bien puisse se vendre en deux jours et qu'il faille un an pour un autre ?

« A la Croix-Rousse, le record des deux jours a été battu, puisqu'un bien de 90 m² a été acheté en une heure à 500 000 €. Une triple exposition, deux terrasses et un très bon état ont séduit d'emblée les acquéreurs, qui sur ce type de produit ont peu de choix. La prime est aujourd'hui au bien de qualité, en bon état, vendu au juste prix, pouvant encore progresser dans les années à venir. Les logements des années 1960 et 1970 totalement énergivores de la Part-Dieu ou de Mermoz ont de plus en plus de mal à se vendre, même bradés. Il y a une aversion pour les charges et les travaux. Même si certains appartements traversants sont lumineux et bien agencés. »



Les primo-accédants empruntent sur 20 à 25 ans

Laurent Muñoz, gérant de l'agence Vousfinancer.com



Quel est le profil des emprunteurs lyonnais ?

« L'emprunteur est un trentenaire, au début de cette tranche d'âge s'il est primo-accédant et plus près de 40 ans dans le cas contraire. Malgré la possibilité de bénéficier du PTZ dans le neuf, de la subvention du plan 3A et d'un prêt à l'accession sociale, les primo-accédants ne représentent que 36 % des emprunteurs. Les taux bas leur permettent pourtant de réduire la durée du prêt : 60 % d'entre eux empruntent sur 20 à 25 ans 135 000 € en moyenne. Ils peuvent grâce à cela devenir propriétaires de 40 m² dans le Vieux-Lyon ou 65 m² au Point-du-Jour. »

GERLAND, JEAN-MACÉ, DEBOURG (7^{ES})

Bon plan pour un premier achat

	APPARTEMENTS ANCIENS 2 600-3 200 €/m ²
	APPARTEMENTS NEUFS 3 000-4 500 €/m ²

« Dans le 7^e, tous secteurs confondus, le prix du mètre carré dans l'ancien se situe autour de 3 200 €. Un marché mature qui s'inscrit dans la moyenne lyonnaise », constate Renaud Méringol, de l'agence Laforêt. « Avec le pont Raymond-Barre reliant Gerland à Confluence et la vitalité des secteurs Guillotière et Jean-Macé, l'arrondissement bouge mais reste attractif pour les jeunes acquéreurs et les investisseurs », observe le notaire Pierre Bazaille. A partir de 2 600 €/m² pour de

l'ancien en bon état. Dans le neuf, la ZAC des Girondins se dessine avec des prix oscillant entre 3 000 €/m² en accession sociale et 4 500 €/m² en prix maîtrisés. Entre la gare multimodale Jean-Macé et la place Saint-Louis, des 2-pièces neufs de 48 m² sont commercialisés à partir de 224 000 €.

MERMOZ, ETATS-UNIS (8^{ES})

La TVA réduite profite aux primo-accédants

	APPARTEMENTS ANCIENS 1 800-2 200 €/m ²
	APPARTEMENTS NEUFS 3 000-3 800 €/m ²

Du côté de l'entrée est de la ville et jouxtant Bron, le secteur Mermoz poursuit son évolution. Requalification,

végétalisation, nouveaux programmes à acheter autour de 3 000 €/m² redynamisent le secteur. TVA réduite et prêt à taux zéro conjugués laissent une possibilité de devenir propriétaire dans du neuf. Dans l'ancien, le prix moyen reste stable et s'établit à moins de 2 200 €/m², permettant à un jeune couple d'acheter un premier bien comme ce 2-pièces de 45 m² rue Laurent-Carle enlevé à 98 000 €.

Mermoz



LA DUCHÈRE, VAISE, VALMY (9^{ES})

Des aides pour un parcours résidentiel

	APPARTEMENTS ANCIENS 1 700-2 200 €/m ²
	APPARTEMENTS NEUFS 2 300-3 000 €/m ²

Pour les primo-accédants, le 9^e réunit tous les critères. Les prix sont modérés dans l'ancien, à moins de 1 800 €/m². Dans le neuf, à la Duchère, en zone Anru avec TVA à taux réduit, on peut devenir propriétaire pour 2 300 €/m² et bénéficier du prêt à taux zéro et de la subvention lyonnaise liée au plan 3A (accession à prix abordable). « En descendant du Plateau, sur Gorge-du-Loup, les grands appartements de 80 à 100 m² des années 1970 restent très abordables et permettent de loger une grande famille dans Lyon avec les transports et les écoles à proximité », souligne Jean-Louis Bonnier, de l'agence Era. On peut trouver un 100-m² pour 170 000 €. **E. L.**

La Duchère





GRAND LYON

Un marché éclectique

*Pôles d'emploi, facultés, qualité de vie et prix attractifs
constituent les points forts des communes du Grand Lyon*

LES MONTS D'OR

Les familles adorent



Saint-Cyr et Saint-Didier restent les deux communes emblématiques des monts d'Or. Elles sont recherchées par les familles bourgeoises lyonnaises qui apprécient le calme, la verdure et les grandes maisons. Après des années de chute des prix liée à un stock important et à un comportement plus raisonnable des vendeurs, ces maisons retrouvent des acquéreurs. « *Les acheteurs, cadres supérieurs ou professions libérales, profitent des bons taux de crédit et se font plaisir* », commente le notaire Pierre Bazaille. Le prix moyen se situe à 500 000 €, dans une fourchette de 470 000 à 950 000 €. Certains vendeurs se séparent de leur bien pour venir dans le centre de Lyon ou acheter

du neuf aux monts d'Or. A Saint-Didier, près de la place Louis-Pradel, où se tient un marché tous les mercredis, Cogedim commercialise une résidence avec architecture en restanques et appartements traversants : les 130-m² démarrent à 582 000 €.

VILLEURBANNE

Des biens à tous les prix



Dans cette ville considérée comme le 10^e arrondissement de Lyon, primo-accédants, jeunes, étudiants ou familles nombreuses peuvent se loger à tous les prix. Et profiter de leur baisse, d'environ 15 % pour les logements des années 1970 et de 10 % pour le reste du parc. « *Ce marché retrouve les prix de 2005, qui n'auraient pas dû être dépassés notamment pour les résidences des années 1970* », confie Gilles Vaudois, de Laforêt.



Les secteurs les plus proches de Lyon, comme Charpennes ou République, sont ceux où les prix restent le plus élevés, fluctuant, selon la date de construction et la proximité du métro, entre 2 600 et 3 300 €/m². Dans le quartier Gratte-Ciel, particulièrement recherché pour son ambiance de village, les prix peuvent même dépasser les 3 300 €/m². Un tarif qui s'explique par la rareté des transactions, les propriétaires gardant jalousement leurs appartements situés autour de la mairie. En direction de Bron, autour des métros Flachat et Cusset, les prix accusent une forte baisse. Rue Lançon, un 80-m² proposé initialement à 220 000 € attend preneur à 170 000 € depuis huit mois. L'investisseur peut s'orienter sur les petites et moyennes surfaces, recherchées par les étudiants du campus de la Doua. Accédants et investisseurs peuvent aussi se diriger sur le neuf, qui se commercialise entre 4 200 et 4 700 €/m². L'offre d'immeubles neufs va s'étoffer prochainement avec le lancement du réaménagement, sous la houlette de l'architecte Nicolas Michelin, du secteur Gratte-Ciel Nord : 800 logements sur 7 hectares, crèche, groupe scolaire...

TASSIN-LA-DEMI-LUNE, SAINTE-FOY

Un cadre apaisant



Ces deux communes du Sud-Ouest lyonnais sont appréciées tant par les jeunes couples recherchant une qualité de vie dès leur premier achat que par des familles désertant le centre de Lyon pour disposer de mètres carrés supplémentaires dans un cadre apaisant. A Tassin, l'offre de biens récents est importante. « *Depuis une douzaine d'années, il s'est construit de nombreux pro-*



Saint-Cyr-aux-Monts-d'Or



grammes, qui arrivent aujourd'hui à la revente. Et l'abondance de l'offre provoque une contraction des prix de l'ordre de 10 % », note Pierre-Louis Bonnier, d'ERA Immobilier. C'est donc une belle opportunité d'avoir à moindre prix un appartement récent comme ce 80-m², avec terrasse et parking, situé dans le centre, enlevé à 232 000 €. Ce qui n'existe pas dans l'ancien. Sainte-Foy, avec lycées, écoles et commerces, jouit d'une bonne cote auprès des familles. Les biens, majoritairement anciens, s'y vendent entre 2 500 et 2 900 €/m².

BRON, DÉCINES, MEYZIEU

Pour budgets serrés

APPARTEMENTS ANCIENS
1 800-2 300 €/m²

MAISONS ANCIENNES
200 000-320 000 €

Jouxant les 3^e et 8^e arrondissements, Bron affiche des prix nettement moindres, permettant à des jeunes travaillant à la Part-Dieu de devenir propriétaires. Des appartements peuvent se dénicher entre 2 100 et 2 200 €/m², parfois moins pour ceux des années 1960 à rénover. A Décines ou Meyzieu, les familles peuvent trouver quelques maisons anciennes de 4 pièces à rénover à partir de 220 000 €.

VÉNISSIEUX, VAULX-EN-VELIN,
RILLIEUX-LA-PAPE**Prime
aux logements neufs**

APPARTEMENTS ANCIENS
1 500-2 200 €/m²

APPARTEMENTS NEUFS
2 500-3 000 €/m²

A Vénissieux et Vaulx-en-Velin, deux communes en profonde mutation, où le parc ancien souffre souvent d'une qualité médiocre, la meilleure façon de

devenir propriétaire est de se positionner sur un logement neuf. Un jeune couple ou une famille de primo-accédants acquiert pour 2 500 ou 2 700 €/m² un appartement flambant neuf et aux dernières normes thermiques, finançable par un prêt à taux zéro. A Rillieux-la-Pape, il se vend aussi des maisons neuves dans ce même ordre de prix. Le parc ancien date le plus souvent des années 1970. Excepté dans le centre de Vénissieux, où quelques maisons anciennes de 4 pièces peuvent se trouver à partir de 280 000 €. **E. L.**





LYON

APPARTEMENTS

MAISONS

Prix et loyers en €/m ²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/ mois	Prix standard		Loyer/ mois
	min	max	min	max	min	max		min	max	
Lyon	2 430	3 040	3 080	4 540	4 450	5 340	13,7	2 640	5 280	12,1
1 ^{er}	2 340	3 220	3 280	4 340	4 290	5 000	13,7	NC	NC	11,9
2 ^e	2 570	3 600	3 670	5 040	4 980	5 850	14,7	NC	NC	12,1
3 ^e	2 160	2 970	3 030	4 020	3 970	4 630	13,0	2 550	4 960	10,8
4 ^e	2 390	3 200	3 250	4 280	4 230	4 930	14,4	3 390	6 350	11,8
5 ^e	1 920	2 640	2 690	3 930	3 870	4 610	13,6	2 460	5 380	11,8
6 ^e	2 660	3 650	3 720	4 850	4 790	5 570	14,9	NC	NC	11,8
7 ^e	2 080	2 870	2 920	3 730	3 690	4 270	14,9	NC	NC	11,8
8 ^e	1 550	2 450	2 510	3 480	3 430	4 030	13,5	1 790	4 220	12,3
9 ^e	1 550	2 400	2 450	3 330	3 290	3 840	13,4	1 800	4 070	11,8
Belleville	880	1 440	1 480	1 970	1 950	2 260	8,3	910	2 140	NC
Bron	1 430	2 050	2 090	3 050	3 000	3 570	11,4	1 830	4 160	12,1
Caluire-et-Cuire	1 790	2 590	2 640	3 850	3 790	4 510	11,6	2 120	4 830	13,5
Décines-Charpieu	1 550	2 180	2 220	2 950	2 920	3 400	11,6	1 730	3 450	12,8
Ecully	2 130	2 880	2 930	4 320	4 240	5 080	NC	2 540	5 490	NC
Feyzin	1 530	2 110	2 150	3 010	2 970	3 510	9,0	1 450	3 030	11,0
Fontaines-sur-Saône	1 700	2 240	2 270	3 110	3 060	3 610	8,8	2 120	4 070	10,5
Francheville	1 720	2 380	2 430	3 190	3 150	3 670	NC	1 900	3 690	NC
Grigny	1 130	1 690	1 720	2 220	2 190	2 530	10,0	1 300	2 660	10,0
La Mulatière	1 500	2 040	2 080	2 830	2 800	3 290	10,7	2 170	4 320	12,0
Meyzieu	1 580	2 220	2 260	2 970	2 930	3 410	11,6	1 660	3 250	11,7
Neuville-sur-Saône	1 360	2 080	2 120	2 800	2 770	3 210	11,0	1 510	3 240	11,4
Oullins	1 600	2 120	2 150	2 960	2 920	3 440	11,3	2 050	4 020	NC
Pierre-Bénite	1 450	1 840	1 870	2 810	2 760	3 320	13,0	1 840	3 840	9,6
Saint-Didier-au-Mont-d'Or	2 160	3 240	3 310	4 760	4 690	5 560	9,0	2 130	4 980	11,7
Sainte-Foy-lès-Lyon	1 700	2 400	2 450	3 600	3 540	4 220	11,9	2 070	4 680	13,2
Saint-Fons	1 330	1 820	1 850	2 490	2 450	2 870	10,0	1 420	2 790	11,4
Saint-Genis-Laval	1 720	2 310	2 350	3 120	3 080	3 590	11,3	2 000	3 810	10,3
Saint-Priest	1 300	1 970	2 020	2 750	2 710	3 170	12,0	1 530	3 410	9,7
Tassin-la-Demi-Lune	1 840	2 620	2 670	3 700	3 650	4 290	12,0	2 040	4 320	14,7
Vaulx-en-Velin	1 160	1 870	1 910	2 570	2 540	2 950	11,0	1 300	3 010	9,3
Vénissieux	1 480	1 850	1 870	2 760	2 710	3 250	10,6	1 770	3 540	10,0
Villefranche-sur-Saône	1 250	1 800	1 840	2 580	2 550	3 010	10,2	1 280	2 800	9,3
Villeurbanne	1 940	2 420	2 450	3 610	3 550	4 260	13,1	2 100	4 210	11,3

MODE D'EMPLOI

L'Argus 2015 du Logement, élaboré par **Efistat Consultants** pour **L'Obs**, est fondé sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par **MeilleursAgents**, **SeLoger** et **la Fnaim**. Il permet de déterminer les **prix d'achat** et **de vente** (hors frais de notaire et coût d'emprunt) ou les **loyers** mensuels moyens au mètre carré (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction :

- de la **localisation** (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;
 - de l'**état actuel** : **à rénover** (avec travaux de remise aux normes), **rénové** (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou **haut de gamme** (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ;
 - des **fourchettes des prix** constatés :
- Min** (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et

Max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation plus fine au cas par cas, avec plus de critères, d'un prix ou d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter les calculatrices exclusives de **L'Argus du Logement** disponibles sur **L'Obs Immobilier**.

D. THIÉBAUD ET M. BENYEZZAR



AIN

Timide reprise

Les primo-accédants font leur retour dans le secteur de Bourg-en-Bresse, privilégiant l'achat d'une maison

✍ ESTELLE LEVRESSE

Malgré de grandes disparités de prix dans le département, les professionnels de l'immobilier constatent tous une certaine reprise de l'activité depuis le début de l'année. Sans surprise, les moins de 30 ans privilégient les secteurs les moins chers, en particulier la Haute-Bresse, où ils représentent près du quart des acquéreurs (24,5%), selon les chiffres des notaires à fin novembre 2014. Un changement de comportement notable observé chez les jeunes à **Bourg-en-Bresse** : ils évitent de passer par un premier achat d'appartement et cherchent tout de suite à acquérir une villa. D'une part, les prix des villas ont baissé et entrent désormais dans leur budget moyen (autour de 160 000 à 180 000 €); d'autre part, l'achat intermédiaire leur semble désormais trop risqué à la revente.

« Les primo-accédants ont délaissé les appartements dans les copropriétés des années 1970 du fait des gros travaux à prévoir pour une remise aux normes thermiques », constate Gérard Pernot, d'ERA Immobilier. Résultat : les prix de ces appartements ont chuté ces derniers

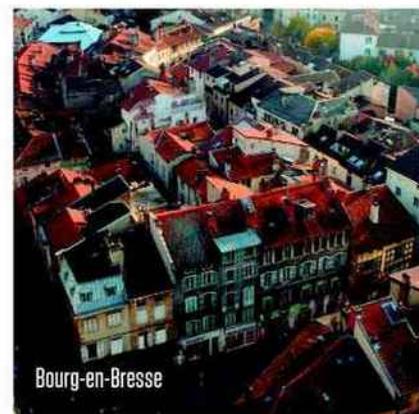
mois. Idem pour les maisons de la même époque, qui font fuir les acquéreurs, quel que soit le quartier où elles sont situées. « Ces biens ne dépassent plus les 150 000 € aujourd'hui, contre 180 000 à 185 000 € il y a encore trois ou quatre ans », précise Gérard Pernot. Les constructions plus récentes, à partir des années 1990, fonctionnelles et bien entretenues, se vendent très bien. Tout comme les appartements de qualité vendus au bon prix. Exemple avec cet appartement bien rénové de 98 m², quartier Bel-Air, parti au prix affiché, soit 150 000 €.

Du côté de la **Plaine de l'Ain côtière**, les prix se maintiennent bien – à partir de 2 000 €/m² dans l'ancien – en raison de la proximité et de l'accessibilité de Lyon. Miribel, Montluel, Meximieux, Ambérieu ou encore Villars-les-Dombes et Trévoux sont particulièrement recherchés. « Un terrain à bâtir de 900 m² à Beynost coûte environ 200 000 €, tandis qu'une parcelle identique se négocie autour de 80 000 € dans la périphérie burgienne », indique Barbara Breuil, présidente de la chambre des notaires de l'Ain.

Autre secteur à part du département, le **pays de Gex** est très impacté par sa

situation frontalière avec la Suisse. « Les incertitudes économiques et certaines mesures fiscales ne favorisent pas les transactions », explique Julie Gauthier, négociatrice à l'étude Pellier-Rocher-Hoffmann-Thill à Ferney-Voltaire.

La récente envolée de la monnaie helvète, outre les inquiétudes qu'elle suscite quant à l'avenir, complique la situation des frontaliers pressés de vendre, mais ayant contracté un emprunt en francs suisses. Ils ne sont plus sûrs de rentrer dans leurs frais ! La fin du cours plancher a cependant un effet positif pour les primo-accédants travaillant en Suisse, qui ont vu leur pouvoir d'achat augmenter. Ceux-ci plébiscitent les nouvelles constructions respectant les normes RT 2012 ou BBC, dont les prix oscillent entre 4 500 et 5 500 €/m², sauf à Divonne-les-Bains, où le mètre carré dépasse les 6 000 €. Pour les jeunes couples désireux d'investir dans une maison de 100 m² avec un jardin de 500 m², il faut compter 500 000 €. Dans l'ancien, les prix en baisse, à partir de 3 500 €/m² avec travaux et jusqu'à 4 000 €/m² dans l'ancien de qualité, redonnent un certain souffle au marché. □



Bourg-en-Bresse

AIN

APPARTEMENTS

Prix et loyers en €/m ²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois
	min	max	min	max	min	max	
Ambérieu-en-Bugey	1 040	1 600	1 630	2 320	2 290	2 700	12
Bellegarde-sur-Valserine	1 180	1 760	1 800	2 550	2 510	2 960	10,22
Bourg-en-Bresse	920	1 380	1 410	2 030	2 000	2 380	8,6
Divonne-les-Bains	3 290	4 400	4 480	5 420	5 380	6 140	18
Ferney-Voltaire	2 970	3 720	3 770	4 590	4 550	5 220	17,2
Gex	2 400	3 260	3 320	4 150	4 120	4 740	16,33
Oyonnax	690	1 080	1 110	1 580	1 560	1 840	9,3
Saint-Genis-Pouilly	2 450	3 220	3 270	3 890	3 870	4 400	17,9

MAISONS

Prix standard		Loyer/mois
min	max	
920	2 180	7,5
1 340	3 070	11
980	2 300	7,8
3 380	5 740	21
2 940	4 690	18
2 610	4 680	17
790	1 920	7,7
2 740	4 480	19



SAINT-ÉTIENNE

Inexorable chute des prix

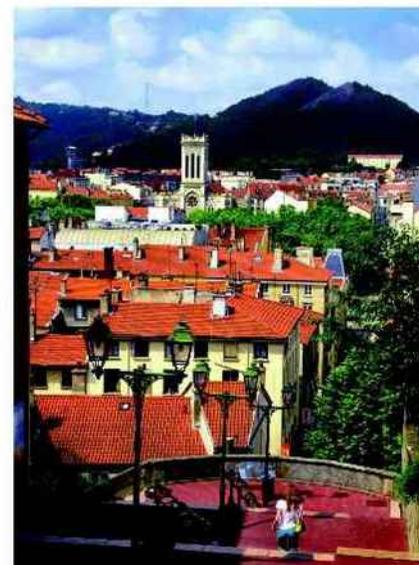
Malgré ses pépites haussmanniennes ou industrielles, la ville ne parvient pas à endiguer l'exode des ménages aisés

✍️ AURORE MERCHIN

Qu'il est délicat de faire l'état des lieux de l'immobilier stéphanois, tant la ville semble encore meurtrie par cet article de nos confrères du « Monde »* paru début décembre la qualifiant de « capitale des taudis ». Ce coup de projecteur a réveillé l'honneur de l'excité minière, des réseaux sociaux aux tribunes du stade Geoffroy-Guichard. L'objet du courroux a éclairé d'une lumière crue des réalités qu'aucun professionnel de l'immobilier, pourtant, ne nie. Les commerces à l'abandon, les logements insalubres et les bâtiments murés ne sont pas une vue de l'esprit dans le secteur ouvrier de Tarentaize Beaubrun, grand oublié des chantiers de rénovation urbaine. En dépit d'importants travaux à la Cotonne et Montreynaud, où la municipalité a réhabilité les places et fait abattre des tours des années 1960, des biens s'y vendent à la limite de l'euro symbolique. Même dans les quartiers plus huppés du centre et du nord, rien ne semble pouvoir endi-

guer la chute des prix, qui ont encore baissé de près de 10 % l'an passé. Ils peinent à atteindre 1300 €/m² à Faculté ou Badouillère, 1500 €/m² à Bergson près de la Cité du Design, et 2000 €/m² cours Fauriel.

Et malgré des prix et des taux si bas, les acheteurs se font de plus en plus rares. « Les couples avec enfants préfèrent une maison avec jardin en périphérie. Les plus aisés se tournent vers le nord, à Saint-Priest-en-Jarez, L'Etrat, La Tour-en-Jarez ou La Talaudière, aujourd'hui saturés. Les autres descendent à l'ouest. Roche-la-Molière est ainsi en plein boom », explique Nicolas Javelle, de l'agence Orpi Central Park. Quelques seniors font heureusement le chemin inverse pour se rapprocher des commodités. De jeunes retraités ont trouvé dans un immeuble haussmannien avec ascenseur de la place Anatole-France un 130-m² refait au goût du jour pour 270 000 €. D'autres se tournent vers les derniers programmes neufs, comme L'Open et ses



grandes terrasses face au golf, à 2900 €/m². Les primo-accédants pas découragés peuvent aussi dénicher de superbes biens avec cachet à des prix parmi les plus bas de France. « Il reste des coins très agréables de part et d'autre de la voie de tramway, à Tréfilerie ou Jean-Jaurès », assure Lorris Lebuy, d'Immo-Vert. Dans un immeuble bien entretenu de la place du Peuple, un célibataire a ainsi acheté un 3-pièces de 79 m² pour seulement 65 000 €. En partant vers le col de la République, un jeune ménage a trouvé un pavillon des années 1970 de 110 m², avec un jardin de 560 m², à 197 000 €. Avec des loyers proches de ceux de Lyon mais un prix à l'achat moitié moindre, les investisseurs s'arrachent les appartements rénovés proches de la faculté, dont la rentabilité frôle les 10 %.

* « A Saint-Etienne, le centre-ville miné par la pauvreté », « Le Monde », 9 décembre 2014.

SAINT-ÉTIENNE

APPARTEMENTS

Prix et loyers en €/m ²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois
	min	max	min	max	min	max	
Saint-Etienne	680	1030	1050	1640	1610	1940	7,6
Centre-ville	720	1080	1100	1720	1690	2040	8,3
La Terrasse - Bergson	790	1190	1210	1890	1860	2240	8,4
Montaud - Bel-Air - Foch	870	1310	1330	2080	2040	2470	7,3
Feurs	890	1360	1390	1990	1960	2320	4,5
Firminy	680	1020	1040	1630	1600	1930	6,0
Roanne	600	930	960	1370	1350	1600	7,9
Saint-Chamond	700	1110	1130	1750	1720	2070	10,0

MAISONS

Prix standard	Loyer/mois	
		min
950	2 440	9,0
990	2 560	NC
1090	2 820	NC
1200	3 100	NC
810	1 910	NC
930	2 410	NC
690	1 670	NC
950	2 560	NC



DRÔME

Retour à la réalité

La baisse des prix est sensible dans tout le département, et les vendeurs deviennent plus réalistes

✍ MYRIEM LAHIDELY

Les vendeurs sont ramenés à la réalité! » Pour Roland Muthuon, gérant de Muthuon Immobilier à Valence, le marché se fait plus sain. « Beaucoup de biens surestimés sont restés sans clients pendant des mois, or on ne vend plus à n'importe quel prix des logements dans lesquels rien n'a été fait depuis des lustres », observe-t-il. Philippe Cuer, vendeur dans une boutique de téléphonie, a visité plusieurs appartements et a tout ausculté. « J'avais trouvé un T2 de 54 m² au 7^e étage avenue Sadi-Carnot, j'ai demandé un devis de travaux, il fallait 15 000 € pour tout remettre en état. J'ai négocié ferme. » Ce jeune primo-accédant a pu acheter son bien dans ce quartier recherché pour 84 000 €. Mais c'est une exception : les primo-accédants se tournent plutôt vers Châteaufort ou Charran, où des petits F3 à rafraîchir se vendent actuellement entre 70 000 et 90 000 €.

Selon la Fnaim Drôme-Ardèche, l'année 2014 a vu le nombre des ventes chu-

ter de 5 à 10 % et les prix baisser d'environ 3 %. « Cette décote s'ajoute aux précédentes et les prix redeviennent intéressants. L'activité a repris fin 2014, mais sans euphorie », reconnaît Philippe Cuer, son président. Depuis peu, toutefois, des acheteurs reviennent sur le marché avec des budgets de 300 000 à 500 000 €. Julie et Pierre, des primo-accédants disposant d'un gros apport, tous deux ingénieurs, ont par exemple trouvé à l'extérieur de Valence une jolie maison à 520 000 €. François, cadre supérieur, a acquis à vingt kilomètres au sud de la ville une belle bastide du milieu du XX^e siècle pour 620 000 €. « A quinze minutes de mon lieu de travail par l'autoroute, j'ai une autre qualité de vie », fait-il observer. Avec des prix réajustés et des taux au plus bas, les investisseurs, eux aussi, regardent à nouveau le marché, mais attendent encore un peu.

Johan Montbarbon, notaire à Valence, note qu'en moyenne dans l'agglomération valentinoise « les maisons se sont

vendues 192 000 € et les appartements anciens habitables se sont négociés entre 1450 et 1650 €/m² ». On trouve aussi des biens des années 1960 à rénover pour moins de 1250 €/m².

Le sud du département reste assez stable. Ceux qui y achètent une résidence principale ont généralement de bons salaires ou ont déjà vendu un bien. Une jolie maison de 1990 avec jardin, dans un quartier résidentiel de **Saint-Paul-Trois-Châteaux**, vient de trouver preneur à 270 000 €. Les maisons affichées 400 000 € sont assez vite remises au bon prix – 350 000 € – pour éviter une perte de temps. Mais le marché reste difficile pour les primo-accédants. « Ce n'est pas à cause des prix, qui ont baissé d'au moins 20 % en quelques années, mais parce que les banques ne prêtent pas s'il n'y a pas 30 % d'apport. Les jeunes disposant rarement d'une telle avance, ils sont exclus d'office », regrette Christine Miranda, de l'agence du même nom.

Le marché du neuf est au ralenti. Les quelques constructions en cours, la plupart du temps au-delà de 3 000 €/m² dans Valence, ont du mal à s'écouler. Il faut s'éloigner pour trouver, à Romans-sur-Isère par exemple, un programme de maisons neuves autour de 2 500 €/m². □



DRÔME-ARDÈCHE

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS							MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	min	max	min	max	min	max		min	max	
Bourg-lès-Valence	890	1340	1370	1880	1850	2170	9,5	1100	2440	9
Montélimar	950	1490	1530	2200	2160	2560	9,2	1070	2630	8,2
Romans-sur-Isère	770	1220	1250	1800	1770	2100	8,7	940	2310	7
Valence	1140	1430	1450	2140	2100	2520	9,4	1320	2630	8,3
Annonay	490	860	880	1310	1290	1540	6,8	740	2110	NC
Bourg-Saint-Andéol	660	1080	1110	1460	1440	1670	9,7	880	2020	8,8
Privas	650	1070	1100	1520	1500	1760	12	820	2010	NC
Tournon-sur-Rhône	930	1390	1420	2010	1980	2340	9,4	1050	2400	6



IMMOBILIER

LA PREMIÈRE TOUR DE LA CONFLUENCE EN 2017

Dans les dix prochaines années, le quartier de la Confluence va voir fleurir pas moins d'une dizaine de tours de logements, du jamais vu à Lyon. Des tours qui auront certainement pour vocation de faire oublier les tours de la Duchère ou encore des Minguettes.

La première tour de logements du XXI^e siècle (1) devrait incontestablement rompre avec l'image négative des logements en hauteur. La Bely (promoteur Icade), présentée au salon de l'Immobilier, signée par le cabinet d'architecte suisse Herzog & de Meuron (dont la réputation est internationale), devrait être un immeuble de 50 m très iconique situé dans l'îlot A3 (un programme de 230 logements) à l'angle du cours Charlemagne et de la rue Casimir-Perrier. Cette construction dont la livraison est prévue en 2017 prévoit la commercialisation de 71 appartements, vendus entre 4 500 et 6 000 le m². Ces logements innovants bénéficient entre autres de chambres d'invités, d'un local de bricolage, etc.

F. B.

(1) La deuxième – 14 étages – initiée par le groupe Cardinal sera signée Jean Nouvel.



La tour « Bely » sera la première d'une série de dix tours dont la construction s'étalera sur les dix prochaines années dans le quartier de la Confluence.

L'agenda

CAFÉ SCIENCES

« La rose sent-elle la rose pour tout le monde ? », question abordée avec des chercheurs en psychologie, génétique, neurobiologie et un chirurgien ORL. Le débat permettra de mieux appréhender les différentes sortes d'odorat.

> Aujourd'hui de 19 h à 21 h au café de la Cloche, 4 rue de la Charité. www.cafe-de-la-cloche.org
Tél. 04 72 91 34 63

CONFÉRENCE : ÊTRE ADOLESCENT

Soirée débat avec paroles d'adolescents, témoignages, interventions. À destination du grand public, sans réservation.

> Aujourd'hui de 18 h 30 à 20 h 30. Institut de formation sanitaire et sociale de la Croix-Rouge, 115 av. Lacassagne. Gratuit. Tél. 04 78 18 41 87. Mail : contact@coordination69.asso.fr

6E : PERMANENCE CONCILIATEUR

Il est à la disposition du public pour tout litige de façon à essayer de trouver une solution amiable et d'éviter une procédure judiciaire. Service gratuit et confidentiel.

> Tous les lundis de 9 h 30 à 11 h 30 à la mairie du 6^e arrondissement, 58 rue de Sèze. Tél. 04 72 83 15 00.

Icade_Y5_Bely © Asylum