

Que dit l'économie cette semaine ?

Challenge^s

www.challenges.fr

Spécial 60 pages

Immobilier

LES PRIX DANS VOTRE VILLE p.47

La pierre redevient accessible

M 05726 - 426S - F: 3,60 € - RD



LA VÉRITÉ SUR LES ROTHSCHILD p.122

Challenges n° 426 - Avril 2015

Spécial Immobilier : les prix dans votre ville
Lyon, le long d'un fleuve un peu moins tranquille


PRIMMO
IMMOBILIER

LYON

Le long d'un fleuve un peu moins tranquille

Dans la capitale des Gaules, le marché de l'immobilier reprend des couleurs, mais avec toujours de fortes disparités entre beaux quartiers et secteurs excentrés.

Après un cru 2014 relativement stable, le marché immobilier lyonnais redémarre. En ce début d'année, les signatures de compromis se multiplient, et les prix semblent repartir à la hausse. « On se retrouve régulièrement avec plusieurs acheteurs pour le même bien », constate Yves Mettetal, à la tête du réseau des agences Primmo. Et de décrire un marché qui reprend de la vivacité, avec une situation qui nuit évidemment aux négociations, encore possibles l'année dernière. A proximité du parc de la Tête-d'Or, un 4-pièces de 110 m² avec cuisine américaine

est ainsi parti à 495 000 euros en trois jours, laissant deux acquéreurs très déçus.

Le marché lyonnais, qui a toujours bien résisté aux incertitudes nationales, bénéficie de la prospérité économique de l'agglomération, d'une démographie dynamique et d'une attractivité grandissante qui amène sur son territoire de nombreux ménages venus de Paris, de province, et même de l'étranger. Stabilisés autour de 3 280 euros le m², ses prix cachent pourtant des disparités importantes. « On ne peut pas parler à Lyon d'un marché déflationniste dans la mesure où la moitié des

quartiers résistent bien », analyse Pierre Bazaille, président de l'Institut notarial de l'immobilier.

Le centre-ville, les beaux quartiers du VI^e arrondissement, de la presqu'île, de la Croix-Rousse, les biens situés sur les quais de Rhône ou de Saône continuent de voir leurs prix évoluer à la hausse. « On arrive ici facilement à 6 000 euros le m² », note Pierre Bazaille. « Pour ces quartiers, nous avons des clients prêts à investir entre 1,5 et 3 millions, confie Yves Mettetal. Mais les biens d'exceptions se font rares. »

Alors que d'autres secteurs plus excentrés, avec du bâti plus modeste, comme Vaise, Mermoz, Gerland, Point-du-Jour, le VII^e ou Villeurbanne voient leurs prix s'éroder. « Depuis deux ans, les acquéreurs sont de plus en plus exigeants », note Jean Chavot, président de la Fnaim du Rhône, qui décrit des candidats à la propriété très regardant sur l'emplacement et les vis-à-vis, sur la proximité des transports, sur la qualité énergétique des biens.

Problème d'accessibilité

Le marché des maisons est lui aussi à la peine. En cause, l'accessibilité. « Dès qu'on dépasse la desserte en transports en commun, les secteurs deviennent moins attractifs », observe Anne de Planchard, vice-présidente de la Fnaim. Elle note cependant un engouement toujours marqué pour les maisons des monts d'Or, dont le prix moyen tourne autour de 500 000 euros.

Dans le neuf, le cours de la pierre est lui aussi stabilisé, autour de 3 800 euros le m², avec un marché qui risque cependant de se tendre malgré 150 000 logements en projet sur les quinze prochaines années.

Quant aux loyers, ils évoluent doucement, pour atteindre les 11,60 euros le m² en moyenne dans le département, et 13,15 euros le m² à Lyon, avec là encore des disparités importantes. Il faut compter 7 euros le m² dans le Beaujolais et 15 euros dans les beaux quartiers du centre, avec une surcote pour les petites surfaces.

Catherine Lagrange

**-2,4%
SUR UN AN**

Prix moyen
du mètre carré
des appartements
anciens (en euros)



**Le bien
à vendre**

Un 4-pièces à proximité du parc de la Tête-d'Or

► Au troisième étage d'une résidence de luxe des années 1970 avec ascenseur, ce 4-pièces de 115 m² offre un séjour de 34 m², trois chambres, une terrasse de 13 m² et une cave. ► Prix : 549 000 euros. ► Pour 50 000 euros supplémentaires, il est possible d'acquérir un grand garage dans l'immeuble.

TENDANCE : stable

REMERCIEMENTS : FNAIM, CHAMBRE DES NOTAIRES DU RHÔNE, RÉSEAU DES AGENCES PRIMMO.

1 Gerland

Jusqu'à présent mal aimé, le quartier de Gerland devrait rapidement prendre des couleurs. A 2800 euros le m² en moyenne, les prix, qui voisinent dans une fourchette comprise entre 2600 et 3000 euros le m², figurent parmi les plus bas de Lyon. Pour 250000 euros, on peut trouver un 3-pièces de 80 m² dans un des nombreux immeubles des années 1970 qui composent le quartier. Et puis, Gerland se trouve désormais doublement connecté par le tramway avec le reste de la ville, à la rive gauche du Rhône, mais surtout à Confluence, et ainsi à la presqu'île. Sans compter l'ouverture, à deux pas, du prestigieux musée des Confluences.

2 Préfecture, Université

Placé sur l'axe Part-Dieu-Bellecour, le quartier de la Préfecture est l'un des plus cotés de la ville. L'ancien se vend ici autour de 3500 euros le m², les beaux appartements de type haussmannien plutôt à 4000 euros le m². Et les prix continuent de grimper, avec une hausse de 5% encore enregistrée l'an dernier.

3 Jean-Macé

Entre la Guillotière et la gare TER Jean-Macé, voici le nouveau quartier investi par les bobos. Avec des prix un peu au-dessus de 3000 euros le m², l'ancien est ici plus abordable que dans le IV^e arrondissement et sur les pentes de la Croix-Rousse. Bien desservi, le quartier bénéficie en outre d'une position centrale, à dix minutes à pied de la place Bellecour. Autour de la place Saint-Louis, de la rue Sébastien-Gryphe, de la rue d'Anvers, de la rue de la Thibaudière, prospèrent désormais restaurants branchés, bars à vin et galeries d'art.

4 Fourvière, Point-du-Jour

Sur les hauteurs, ce quartier est l'un des moins chers de Lyon. A 2500 euros le m² en moyenne, les prix dans l'ancien ont enregistré une baisse de 4% l'an dernier.

En cause, une desserte en transports en commun insuffisante et les charges élevées des vieux bâtiments. Le secteur offre pourtant de nombreuses opportunités pour les familles qui trouvent, à prix abordables, des appartements dans des résidences bénéficiant d'espaces verts agréables, et parfois même de piscines.



LYON QUARTIERS RÉSIDENTIELS AINAY, BELLECOUR, VILLE BROTTEAUX, PRÉFECTURE, TÊTE-D'OR, CROIX-ROUSSE PLATEAU, VIEUX-LYON.

-2,4%

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	47 300	135 000	72 800	148 400	270	530
2-pièces 40 m ²	75 700	215 900	116 400	254 400	430	850
3-pièces 70 m ²	132 600	377 900	203 700	451 900	760	1 490
4-pièces 90 m ²	170 400	485 800	261 900	595 000	980	1 650
Maison 120 m ²	311 200	637 000	298 900	706 100	1 370	1 920

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ PART-DIEU, MONPLAISIR, MONTCHAT, PERRACHE, VAISE, GERLAND, PENTES CROIX-ROUSSE.

LYON COMMUNES RÉSIDENTIELLES CALUIRE-ET-CUIRE, ECULLY, COLLONGES, PÉRIPHÉRIE ST-DIDIER ET ST-CYR-AU-MONT-D'OR, FRANCHÉVILLE, MULATIÈRE, TASSIN.

-4,1%

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	47 400	112 600	67 100	129 000	260	400
2-pièces 40 m ²	75 800	171 900	107 300	206 400	410	650
3-pièces 70 m ²	132 700	286 500	187 800	387 500	720	1 130
4-pièces 90 m ²	170 600	368 400	241 400	526 800	930	1 450
Maison 120 m ²	238 300	837 000	344 900	715 400	1 370	1 990

COMMUNES MEILLEUR MARCHÉ BRON, DÉCINES-CHARPIEU, MEYZIEU, OULLINS, PIERRE-BÉNITE, SAINT-FONS, SAINTE-FOY.

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	39 500	90 000	54 100	103 200	210	320
2-pièces 40 m ²	63 200	137 500	86 700	225 700	340	520
3-pièces 70 m ²	110 600	229 200	151 700	313 200	600	900
4-pièces 90 m ²	142 200	294 700	195 000	431 300	770	1 160
Maison 120 m ²	198 600	669 600	275 900	675 500	1 140	1 590

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2015