



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





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.

près 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 décus.

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 3280 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

-2,4% SUR UN AN

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





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.

64 @ CHALLENGES N°426 - 26 MARS 2015

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

Le centre-ville, les beaux quartiers du VIe 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 6000 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 VIIe 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

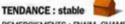
Le marché des maisons est lui aussi à la peine. En cause, l'accessibilité. « Dès qu'on dépasse la desserte en transports en commun, les secteurs deviennent moins attractifs », observe Anne de Planchard, viceprésidente de la Fnaim. Elle note cependant un engouement toujours marqué pour les maisons des 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 3800 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

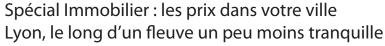
Catherine Lagrange

surfaces.



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







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 250 000 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.

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 demier.

SAINT DIDIER-AU-MONT D'OR MEYZIEU CROIX-ROUSSE VILLEUR BANNE PENTES ECULLY CHARBONNIÉRES-LES-BAINS DÉCINES CHARPIEU LA PART-DIEU POINT-DU-JOUR GALL MONTCHAT SAINTE-FOY LES-LYON MOUCHE VIII MONPLAISIR Prix 3 Jean-Macé GERLAND Entre la Guillotière MULATIÉRE et la gare TER Jean-Macé. voici le nouveau quartier investi par les bobos. 3400 à 3600 Avec des prix un peu 3200 à 3400 au-dessus de 3000 euros SAINT-PRIEST le m2, l'ancien est ici PIERRE BENITE plus abordable que dans le IVe arrondissement et En cause, une desserte sur les pentes de la Croixen transports en commun Rousse. Bien desservi, insuffisante et les le quartier bénéficie charges élevées des vieux en outre d'une position bâtiments. Le secteur offre centrale, à dix minutes à Fourvière, pourtant de nombreuses Point-du-Jour pied de la place Bellecour. opportunités pour les Autour de la place Saint-Sur les hauteurs, familles qui trouvent, Louis, de la rue Sébastience quartier est l'un à prix abordables, Gryphe, de la rue d'Anvers, des moins chers de Lyon. des appartements dans A 2500 euros le m² en de la rue de la Thibaudière, des résidences bénéficiant

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

prospèrent désormais

à vin et galeries d'art.

restaurants branchés, bars

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

d'espaces verts

agréables, et parfois

même de piscines.

-2,4%	PRIX DE L'ANGIEN ENTENNE		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS		PRIX DE L'ANCIEN EN GARGE		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	47300	135000	72800	148400	270	530	39500	108000	61000	123700	230	430
2-pièces 40 m²	75700	215900	116400	254400	430	850	63100	172700	97600	199000	360	680
3-pièces 70 m²	132600	377900	203700	451900	760	1490	110500	302300	170800	346800	630	1200
4-plèces 90 m²	170400	485800	261900	595000	980	1650	142000	388 700	219700	445800	810	1320
Maison 120 m ²	311200	637 000	298900	706100	1370	1920	259300	509600	275900	588500	1140	1540

moyenne, les prix dans

l'ancien ont enregistré une

baisse de 4% l'an dernier.

LYON communes résidentielles caluire-et-cuire, ecully, collonges,
PÉRIPHÉRIE ST-DIDIER ET ST-CYR-AU-MONT-D'OR, FRANCHEVILLE, MULATIÈRE, TASSIN.

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

PRIX DE L'ANCIEN EN CLASSE		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS		PRIX DE L'ANCIEN exemps		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
47400	112600	67100	129000	260	400	39500	90000	54100	103200	210	320
75800	171900	107300	206400	410	650	63200	137500	86700	225700	340	520
132700	286500	187800	387 500	720	1130	110600	229200	151700	313200	600	900
170600	368400	241400	526800	930	1450	142200	294700	195000	431300	770	1160
238300	837000	344900	715400	1370	1990	198600	669600	275900	675500	1140	1590
	75800 132700 170600	minimum maximum 47400 112600 75800 171900 132700 286500 170600 368400	minimum maximum minimum 47 400 112600 67 100 75 800 171 900 107 300 132 700 286 500 187 800 170 600 368 400 241 400	minimum maximum minimum maximum 47400 112600 67100 129000 75800 171900 107300 206400 132700 286500 187800 387500 170600 368400 241400 526800	minimum maximum minimum maximum minimum 47 400 112600 67 100 129 000 260 75 800 171 900 107 300 206 400 410 132 700 286 500 187 800 387 500 720 170 600 368 400 241 400 526 800 930	minimum maximum minimum maximum minimum maximum minimum maximum 47400 112600 67100 129000 260 400 75800 171900 107300 206400 410 650 132700 286500 187800 387500 720 1130 170600 368400 241400 526800 930 1450	minimum maximum minimum maximum minimum maximum minimum 47400 112600 67100 129000 260 400 39500 75800 171900 107300 206400 410 650 63200 132700 286500 187800 387500 720 1130 110600 170600 368400 241400 526800 930 1450 142200	minimum maximum minimum maximum minimum maximum minimum maximum 47 400 112600 67100 129000 260 400 39500 90000 75800 171900 107300 206400 410 650 63200 137500 132700 286500 187800 387500 720 1130 110600 229200 170600 368400 241400 526800 930 1450 142200 294700	minimum maximum minimum 47400 112600 67100 129000 260 400 39500 90000 54100 75800 171900 107300 206400 410 650 63200 137500 86700 132700 286500 187800 387500 720 1130 110600 229200 151700 170600 368400 241400 526800 930 1450 142200 294700 195000	minimum maximum minimum <t< td=""><td>minimum maximum minimum <t< td=""></t<></td></t<>	minimum maximum minimum <t< td=""></t<>

26 MARS 2015 - CHALLENGES Nº 426 @ 65



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

