

Capital

3,80 €

N° 276 SEPTEMBRE 2014

FOIRES AUX VINS

p.91

Nos 110
bouteilles
préférées



LA COTE LA PLUS PRÉCISE DU MARCHÉ

Immobilier

Le retour des bonnes affaires

p.104

RHÔNE-ALPES ET AUVERGNE

LES NOUVEAUX PRIX,
QUARTIER PAR QUARTIER



Hollande, p.22 le faux ami des entreprises ?



SODEXO

Enquête sur le roi des cantines

p.40

ASSUREURS, GARAGISTES, SYNDICS, E-COMMERCE...

Les professions qui abusent p.50 (et comment s'en protéger)



BEL: 4,40 € - CH:
7 CHF - CAN:
7,95 CAD - D:
5,50 € - ESP: 4,80 €
- GR: 4,80 € - ITA:
4,80 € - LUX: 4,4 €
- PORT. CONT.:
4,80 € - DOM: 5,50 €
- GUYANE: 7 €
- MAY: 9 € - Ma-
roc: 40 DH - Tunisie:
4,50 TND - Zone CFA
Avion: 4900 XAF -
Zone CFP Avion:
1300 XPF

Capital n° 276 - Septembre 2014

Immobilier : Rhône-Alpes et Auvergne - Les nouveaux prix quartier par quartier
Lyon, Activité et prix stable, sauf les immeubles des années 1960 et 1970

PRIMMO
IMMOBILIER

Lyon Activité et prix stables, sauf pour

Dans les arrondissements les plus prisés (I^{er}, II^e, III^e, IV^e et VI^e), la situation n'a pas changé depuis l'an passé: la demande est restée supérieure à l'offre mais les prix, eux, sont devenus stables. De la place des Jacobins à la place Bellecour jusqu'au quartier Ainay, dans le II^e arrondissement, les appartements des immeubles avec cachet se vendent toujours au prix fort: entre 3 500 et 4 500 euros le mètre carré. Même typologie de bien et même cote élevée dans le VI^e, où les acheteurs déboursent parfois près de 5 000 euros le mètre carré. Comme pour cet appartement, dans un immeuble de 1950 avec ascenseur, parti à 840 500 euros, soit plus de 4 800 euros le mètre carré! Enfin, ce dont raffolent toujours les Lyonnais et les clients parisiens, ce sont bien sûr les appartements du plateau de la Croix-Rousse, de style canut, avec de belles hauteurs sous plafond. «Même si la folie est derrière nous, les prix restent élevés», indique Isabel Cornevin, de Grim Immobilier. Et pour cause, les petites surfaces, et plus encore les appartements familiaux, rentrent au compte-gouttes dans les fichiers d'agences. Pas étonnant, dès lors, que ce deux-pièces entièrement

refait à neuf par un architecte soit récemment parti à 188 000 euros, soit 4 700 euros le mètre.

Absents de ces marchés, les primo-accédants se rapatrient sur l'autre rive de la Saône, dans le V^e arrondissement, ou plus encore le IX^e, ex-quartier ouvrier aux prix abordables. «Rapidement reliés au centre-ville par le tramway, les secteurs de Valmy, Vaise et Gorge-de-Loup sont les plus en vue», constate Olivier Merindol, de Laforêt. Point commun de ces deux arrondissements: l'important stock de biens des années 1960 et 1970, à la valeur en baisse de 15%. D'une manière générale, si les professionnels notent une plus forte activité qu'en 2013, les transactions sont longues, et les acheteurs attentifs au moindre défaut (vis-à-vis, travaux, etc.). Réfléchis, ils formulent des offres 5 à 10% moins chères que l'annonce en vitrine. Même si les prix devraient, au final, stagner.

Marie-Dominique Dubois ●

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Laforêt (agence du IX^e), Guy Hoquet (agence du VI^e), Bourse de l'Imm. (agence de Lyon III), Orpi (agence Tronel), Agence Limouzi (Lyon I^{er}), Grim Imm., Solvimo (agence du VIII^e), Primmo Imm. (agence Saint-Didier-au-Mont-d'Or), Confluence Imm.



Dans la presqu'île, où la demande reste supérieure à l'offre, la cote est en cours de stabilisation.

	Type de bien	Prix moyen du m ² (évol. sur 1 an)	Prestations particulières	Exemples de transactions récentes*
1	Presqu'île, quartier Ainay			• Rue Mercière, imm. bourgeois 1800, 33 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, refait à neuf: 159 000 € (4 820 €/m ²). • Rue du Plat, immeuble 1850, 171 m ² , 4 pièces, 2 ^e ét., balcon, très bon état: 610 000 € (3 565 €/m ²).
	Imm. bourg. début XIX ^e	4 700 euros (- 2%)	Parquet, moulures, ascenseur.	
	Bel immeuble 1850	3 700 euros (- 2%)	Parquet, pierres apparentes.	
2	La Croix-Rousse, pentes			• Rue Pierre-Dupont, dans un immeuble de 1970, 130 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, balcon 14 m ² , 40 000 € de travaux: 540 000 € (4 155 €/m ²). • Rue Imbert-Colomès, dans un immeuble canut, 33 m ² habitables, 2 pièces, situé au 5 ^e étage, à rafraîchir: 119 500 € (3 620 €/m ²).
	Bel immeuble pierre de taille	4 500 euros (- 2%)	Cave, ascenseur, gardien.	
	Immeuble années 1970	4 400 euros (- 2%)	Parking, cave, ascenseur.	
	Imm. canut XIX ^e siècle	3 500 euros (0%)	Hauts plafonds, pas d'ascenseur.	
3	La Croix-Rousse, plateau			• Place Tabareau, bel imm. 2000, 143 m ² , 5 pièces, situé au 4 ^e étage, terrasse de 16 m ² , sans vis-à-vis, à rafraîchir: 650 000 € (4 545 €/m ²). • Grande Rue de la Croix-Rousse, dans un immeuble de 1850, 77 m ² , 4 pièces, bel emplacement, à rénover: 316 000 € (4 105 €/m ²).
	Immeuble standing 2000	4 500 euros (0%)	Parking, ascenseur, balcon.	
	Immeuble début XX ^e	4 100 euros (0%)	Verrière, pierres apparentes.	
	Immeuble canut XIX ^e	4 000 euros (0%)	Parquet, pierres apparentes.	
4	Les Brotteaux			• Rue du Lt-Col-Prévost, imm. 1927, 197 m ² , 5 pièces, 2 ^e ét., 100 000 € de travaux: 733 000 € (3 720 €/m ²). • Rue Duquesne, imm. 1970, 92 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, rue bruyante, bon état: 365 000 € (3 965 €/m ²).
	Immeuble années 1920	4 200 euros (0%)	Poutres, ascenseur, cave.	
	Immeuble années 1970	4 000 euros (- 4%)	Balcon, ascenseur, ch. élevées.	
5	Bellecombe			• Rue Sainte-Geneviève, immeuble de 1930, 64 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, bon état: 181 000 € (2 830 €/m ²). • Rue Germain, dans un immeuble de 1930, 54 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, à rénover: 134 000 € (2 405 €/m ²).
	Immeuble années 1930	2 800 euros (- 4%)	Ascenseur, parquet, cave.	
	Imm. 1930 à rénover	2 400 euros (- 2%)	Hauts plafonds, parquet.	
6	Point-du-Jour			• Rue du Commandant-Charcot, maison 1930, 110 m ² , 4 pièces, très bon état: 430 000 € (3 910 €/m ²). • Rue de Tourville, immeuble 1975, 73 m ² , 3 pièces, rez-de-jardin, à rafraîchir: 160 000 € (2 190 €/m ²).
	Maison 1930-1950 rénovée	3 800 euros (- 5%)	Terrain, garage, parquet.	
	Immeuble années 1970	2 200 euros (- 15%)	Ascenseur, parking en sous-sol.	
7	Préfecture			• Rue de Sévigné, immeuble 1950, 110 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, très bon état: 412 000 € (3 745 €/m ²). • Rue Villeroy, imm. 1900, 93 m ² , 3 p., 6 ^e étage, vue sur Fourvière, très bon état: 321 000 € (3 450 €/m ²).
	Immeuble années 1950	3 700 euros (0%)	Asc., parquet, cave, gr. séjour.	
	Immeuble début XX ^e	3 200 euros (0%)	Parquet, pierres apparentes.	
8	Part-Dieu			• Bd E.-Deruelle, imm. 1950, 37 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} ét., près gare Part-Dieu, bon état: 137 000 € (3 705 €/m ²). • Av. Lacassagne, immeuble de 1970, 64 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, à rafraîchir: 200 000 € (3 125 €/m ²).
	Immeuble années 1950	3 700 euros (- 2%)	Parquet, cave, ascenseur.	
	Immeuble années 1970	3 100 euros (- 5%)	Balcon, ascenseur, parking.	
9	Monplaisir			• Rue des Alouettes, proche place Ambroise-Courtois, imm. de 2000, 73 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, impeccable: 303 000 € (4 150 €/m ²). • Rue Antoine-Lumière, dans un immeuble de 1994, 50 m ² , 2 pièces, situé au 3 ^e étage, pas de cave, à rafraîchir: 192 000 € (3 840 €/m ²).
	Maison de ville an. 1930-1950	4 500 euros (0%)	Garage, jardin, sous-sol.	
	Immeuble années 2000	4 000 euros (0%)	Parking, ascenseur, balcon.	
	Immeuble années 1990	3 800 euros (0%)	Ascenseur, balcon, parking.	
10	Perrache			• Rue Smith, dans un immeuble de 1986, 76 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, à rafraîchir: 274 000 € (3 605 €/m ²). • Rue Delandine, dans un immeuble de 1970, 54 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, bon état: 170 000 € (3 150 €/m ²).
	Immeuble années 1980	3 700 euros (0%)	Parking, ascenseur, balcon.	
	Immeuble années 1970	3 100 euros (- 5%)	Asc., chauffage coll., parking.	

les immeubles des années 1960 et 1970

Type de bien	Prix moyen du m ² (évol. sur 1 an)	Prestations particulières	Exemples de transactions récentes*
11 La Guillotière			
Immeuble années 1990	3300 euros (0%)	Chauffage ind., parking sous-sol.	• Grande Rue de la Guillotière, imm. 1990, 49 m ² , 2 pièces, rdc, très bon état: 165 000 € (3 365 €/m ²). • Rue du Cne R.-Cluzan, imm. 1980, 68 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., 10 000 € de travaux: 211 000 € (3 105 €/m ²).
Immeuble années 1980	3200 euros (0%)	Parking sous-sol, asc., dble vitrage.	
12 Gerland			
Immeuble années 2000	3300 euros (0%)	Parking, terrasse, ascenseur.	• Rue du Lieutenant-Colonel Girard, dans un immeuble de 2006, 51 m ² , 2 pièces, au 3 ^e étage, très bon état: 170 000 € (3 335 €/m ²). • Rue du Lieutenant-Colonel Girard, dans un immeuble de 1980, 70 m ² , 3 pièces, situé au 2 ^e étage, bon état: 205 000 € (2 930 €/m ²).
Immeuble années 1980	3000 euros (-2%)	Balcon, parking, ascenseur.	
Résidence années 1970	2500 euros (0%)	Gardienn., asc., tennis privatif.	
13 Valmy, Vaise			
Immeuble années 1980	3000 euros (-8%)	Parquet massif, balcon, asc.	• Rue du Bourbonnais, imm. 1982, 124 m ² , 6 pièces, 5 ^e ét., triple séj., à rafraîchir: 380 000 € (3 065 €/m ²). • Rue de la Claire, immeuble 1850, 3 pièces, 72 m ² , pas de garage, à rénover: 170 000 € (2 360 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	2400 euros (0%)	Parquet, pierres apparentes.	

Type de bien	Prix moyen du m ² (évol. sur 1 an)	Prestations particulières	Exemples de transactions récentes*
14 Gorge-de-Loup			
Immeuble années 2000	3200 euros (0%)	Parking, ascenseur, balcon.	• Rue de la Grange, dans un immeuble de 2000, 85 m ² habitables, 4 pièces, situé au 4 ^e étage, bon état général: 285 000 € (3 355 €/m ²). • Rue Louis-Loucheur, dans un immeuble des années 1990, 46 m ² habitables, 3 pièces, au 5 ^e étage, bon état: 145 000 € (3 150 €/m ²).
Immeuble années 1990	3100 euros (0%)	Asc., chauffage ind., balcon.	
Immeuble années 1980	3000 euros (0%)	Parking, ascenseur, balcon.	
15 Montchat			
Immeuble années 1960	3200 euros (-2%)	Parking, ascenseur, balcon.	• Avenue Lacassagne, près rue Bara, imm. 1960, 61 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, bon état: 198 000 € (3 245 €/m ²). • Rue du Dauphiné, dans immeuble de 1948, 45 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, bon état: 131 000 € (2 910 €/m ²).
Immeuble an. 1940-1950	2900 euros (-2%)	Parquet, cave, pas de balcon.	
16 Villeurbanne			
Maison années 1930	2400 euros (-2%)	Garage, jardin de 100 m ² , sous-sol.	• Rue A.-Perrin, maison 1930 type loft, 100 m ² , 3 pièces, sur 2 niveaux, bon état: 240 000 € (2 400 €/m ²). • Rue Racine, immeuble de 1978, 93 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, bon état général: 212 000 € (2 280 €/m ²).
Immeuble années 1970	2200 euros (-2%)	Asc., chauff. coll., pas de balcon.	

* Hors frais de notaire et d'agence. Abréviations: an. = années; anc. = ancien; asc. = ascenseur.

