



GÉRARD COLLOMB EST-IL TROP GOURMAND ?

SPÉCIAL
32
PAGES
EN FIN DE
JOURNAL

- **Le vrai coût de la métropole**
- **Ce qui va changer dans votre quotidien**

Gérard Collomb,
président du Grand Lyon
et de la future métropole.

IMMOBILIER LYON UN MARCHÉ À DEUX VITESSES



IMMOBILIER

Un marché à deux vitesses



Pépites. Les biens en centre-ville, sans vis-à-vis, comme ici le quai Claude-Bernard, sont très recherchés.

Disparités.

Le prix des appartements se maintient, mais celui des maisons pique du nez.

DOSSIER COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD ET RÉALISÉ PAR CATHERINE LAGRANGE

Imperturbable au milieu d'un marché de l'immobilier national soumis aux aléas, Lyon fait preuve d'une grande stabilité. Elle devrait terminer l'année sans surprise, avec des prix alignés sur ceux de 2013, c'est-à-dire, selon l'indicateur de la chambre des notaires, à hauteur de 3 355 €/m². Il est vrai qu'avec son tissu économique solide et sa croissance démographique soutenue Lyon a l'habitude de résister aux secousses du marché immobilier. « Et ses prix restent encore très attractifs pour une grande ville, relève Yves Mettetal, à la tête du réseau des agences Primmo. Lyon reste beaucoup moins chère que Paris et attire de plus en plus d'acheteurs de l'extérieur, de la capitale, des régions, mais aussi de l'étranger. Ce sont généralement des acquéreurs qui arrivent avec de beaux budgets et viennent investir pour s'y installer ou pour réaliser un bon placement. » Un apport extérieur qui contribue aussi à soutenir le marché.

Pourtant, cette stabilité cache des disparités importantes selon les secteurs géographiques et les types de biens. Le cœur de ville se porte beaucoup mieux que les quartiers excentrés et la périphérie. De plus, le haut de gamme continue de voir grimper ses prix, ce qui n'est pas le cas des logements plus ordinaires. « Le marché de Lyon intra-muros reste porteur, mais, dès que l'on s'éloigne du centre-ville, les résultats sont tout à fait différents », note Jean Chavot, président ■■■

PATRICE COPPEE/AFP POUR « LE POINT »

■■■ de la Fnaim du Rhône. Les statistiques réalisées par la Fédération nationale de l'immobilier donnent, à quelques dizaines d'euros près, la même tendance que celles des notaires. « Il y a une prime aux biens vendus à Lyon, qui progressent de 1 % cette année pour arriver à 3 430 €/m², poursuit Jean Chavot, tandis que le prix moyen constaté dans l'ensemble du département du Rhône ressort à 2 970 €/m² pour les appartements, soit une baisse de 0,7 % sur un an. »

Le marché des maisons, lui, marque nettement le pas, puisqu'il a perdu 5 % depuis le début de l'année. Si le marché reste stable, la demande évolue. « Les acheteurs sont de plus en plus exigeants », constate Yves Mettetal. Les emplacements en centre-ville, sans vis-à-vis, situés sur les places et le long des quais de Saône ou de Rhône, sont très recherchés. La proximité immédiate des transports en commun, ainsi que les possibilités de stationnement, arrivent aussi dans les premiers critères d'achat.

« **Valeur verte** ». L'état de l'appartement est également déterminant. Les acquéreurs hésitent désormais à se lancer dans des travaux coûteux et difficiles à gérer. Et puis, nouveau critère, la « valeur verte » devient elle aussi un argument de poids. « Contrairement à Paris, la qualité énergétique des constructions devient déterminante et entraîne une décote des prix si la performance n'est pas au rendez-vous. Les appartements au sein d'un immeuble mal isolé se vendent mal », constate Pierre Bazaille. « Certains vendeurs peuvent garder leurs biens pendant six mois ou un an si le diagnostic énergétique n'est pas bon », confirme Anne de Planchard, vice-présidente de la Fnaim.

Le marché de la location se situe, lui, sur une tendance baissière et nombre d'appartements ne trouvent pas preneur. Le niveau des loyers a chuté de 2,4 % pour se situer autour de 11,40 €/m² dans le département du Rhône. La baisse des prix est amortie à 0,6 % à l'intérieur de Lyon, avec des prix moyens de 12,70 €/m² ■



Prisés. L'attractivité des beaux quartiers, comme ici le Carré d'Or, reste intacte.

La cote par quartier

Etat des lieux. Tour d'horizon du marché immobili- er lyonnais.

CARRÉ D'OR

L'attractivité des beaux quartiers du centre-ville reste intacte. C'est à l'intérieur du carré compris entre le parc de la Tête-d'Or, la préfecture, la Presqu'île et la Croix-Rousse que les prix sont historiquement les plus hauts. Et toujours en progression ! Sur un marché marqué par la stabilité, ils ont encore gagné 3 % cette année, avec des prix moyens compris entre 4 000 et 4 500 €/m², pouvant même grimper jusqu'à 6 000 €/m². « Il faut compter un budget moyen entre 500 000 et 800 000 € pour un appartement de trois chambres », explique Yves Mettetal, spécialiste du secteur. Il faudra ainsi déboursier 650 000 € pour les clés d'un 4-pièces de 120 m² avec trois chambres, en parfait état, au dernier étage d'un immeuble de la rue Vendôme. Plus petit, un beau 3-pièces de 95 m² vient de partir en quelques jours

à 490 000 €, rue de Sèze. Dans le quartier de la Bourse, les prix des très beaux immeubles haussmanniens grimpent jusqu'à 7 000 €/m². Il devient difficile, mais encore possible, de faire de bonnes affaires. Un couple a acheté 350 000 euros un 6-pièces de 142 m² à rénover, cours Aristide Briand, sur les quais du Rhône. La rareté fait le prix et, ici, les biens d'exception dans du très bel ancien avec une belle adresse et/ou un balcon partent désormais entre 1 et 2 millions d'euros.

7^e ARRONDISSEMENT

Sur la rive gauche du Rhône, le « septième » connaît un nouvel essor. Cet ancien quartier populaire n'abrite pas les belles constructions bourgeoises du centre-ville, mais la proximité de la Presqu'île et de la gare de la Part-Dieu ainsi que des prix abordables en font un nouvel éden pour les bobos. Le quartier de la place Jean-Macé, les abords de l'avenue de Saxe et du cours Gambetta, les rues de la Thibaudière, la place Saint-Louis... regorgent de petits restaurants, bars à vins, cafés branchés, commerces de bouche et marchands de ■■■