

QUAIS DU POLAR NOTRE DOSSIER SPÉCIAL

QUAIS
DU
POLAR

L 13792 - 2220 H - F 4,50 €

STEPHANE AUDRAS/REA - DR

SARKISY LE COUP D'APRÈS | CHANDERNAGOR L'ATTACHE JESUS

Le Point



Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 26 mars 2015 n° 2220

LYON

SPÉCIAL
40
PAGES
EN FIN DE
JOURNAL

Quoi de neuf chez les gourmands ?

LE GUIDE DES BONNES ADRESSES

Mathieu Viannay, chef étoilé du restaurant La Mère Brazier.

EXCLUSIF LA BIOGRAPHIE ÉVÉNEMENT DE RAYMOND BARRE



Le Point n° 2220 Mars 2015

Spécial Immobilier : Région où Acheter

Lyon, Trois secteurs en Vogue : Tête d'Or Préfecture, Confluence, Gerland



RÉGIONS Où acheter

Métamorphoses. Nouveaux quartiers, nouveaux pôles d'attraction. Des offres inédites dans trois grandes villes.



LYON Trois secteurs en vogue

Porté par une économie régionale dynamique et une démographie en croissance, le marché immobilier lyonnais fait toujours preuve d'une étonnante résistance. Les prix, stables depuis un an autour de 3 300 €/m², présentent toutefois d'importantes disparités d'un secteur à l'autre, selon l'attractivité des quartiers.

GERLAND Hyperconnecté

Malgré des aménagements engagés ces dix dernières années, ce quartier piétinait en bas du tableau, affichant des cours

inférieurs à 3 000 € dans l'ancien. Arrondissement excentré, habitat obsolète des années 70, secteur synonyme de quartier de bureaux... Tout cela est dépassé et Gerland décolle enfin. Car cette partie sud de la ville fait valoir de solides arguments : des prix attractifs (environ 2 800 €/m²) accessibles aux primo-accédants et un parc immobilier renouvelé avec des constructions plus récentes et de meilleure qualité. Ici, où 200 000 € suffisent pour acheter un 3-pièces, la connexion avec le reste de l'agglomération est maintenant effective, en métro comme

Quartier durable.

A Confluence, l'immeuble à énergie positive Hikari sera livré cette année. Dans ce secteur, les prix avoisinent 5 000 €/m².

**200 000
euros
suffisent
pour acheter
un 3-pièces
à Gerland**

en tramway. Gerland bénéficie aussi de l'« effet Confluence » avec l'arrivée de la ligne T1 du tramway, qui le relie à la Presqu'île et à la rive gauche du Rhône. La prolongation de la ligne B du métro raccorde aussi Gerland à Oullins et à tout le sud de l'agglomération. Sans compter la proximité directe des grands axes routiers et autoroutiers. Enfin, le musée des Confluences, nouveau pôle culturel de la ville, a ouvert ses portes depuis décembre de l'autre côté du Rhône. « C'est le secteur gagnant pour les années à venir » assure M^e Pierre Bazaille, président national du marché immobilier des notaires. ■■■

TÊTE-D'OR-PRÉFECTURE

Chic et cher

Le succès des beaux quartiers ne se dément pas. Immeubles haussmanniens, parc de la Tête-d'Or... Le très bourgeois 6^e arrondissement affiche la cote la plus forte de Lyon : 4 400 €/m², en moyenne, avec des pointes à 6 000 €. Ses prix continuent même de grimper si tous les critères recherchés par les gros budgets sont réunis. Si, par exemple, l'appartement se situe sur une place et sur les quais du Rhône, donc sans vis-à-vis. Ainsi, les appartements familiaux en étage élevé d'un immeuble de qualité bien entretenu dépassent sans mal le million. « J'ai régulièrement plusieurs acheteurs en concurrence pour un même bien dans ce type de produits », confie Yves Mettetal, spécialiste du secteur pour les agences Primmo.

CONFLUENCE

Opportunités bon marché

Ce secteur n'a plus à faire ses preuves et a su trouver sa place. Après la première phase d'aménagement du sud de la Presqu'île, le long de la Saône, un véritable quartier de vie s'organise autour du centre commercial et du tout nouveau musée des Confluences. Débourser 5 000 €/m² pour s'y loger dans le neuf ne rebute pas les acquéreurs, séduits par l'aspect « quartier durable » du secteur, l'originalité architecturale des programmes et leur situation le long des rives de Saône. Résultat, les promoteurs immobiliers ont le sourire. Logements, bureaux, commerces... L'immeuble mixte à énergie positive Hikari sera livré cette année. Le second volet d'aménagement de la ZAC qui a démarré en bordure du Rhône prévoit d'y construire 200 logements et une tour. Cette dynamique a redonné des couleurs au quartier Charlemagne, longtemps déshérité, comme en témoignent ses prix : 3 200 €/m², soit ceux de la moyenne lyonnaise. En faisant vite, ceux que n'effraient pas les travaux de rénovation dénicheront de bonnes affaires à réaliser dans l'ancien ■

CATHERINE LAGRANGE



MARSEILLE Deux arrondissements en vue

Un bond de dix ans en arrière. « Dans la Cité phocéenne, les prix sont revenus au même niveau que ceux de 2005 », constate Henri Perret, chez Laforêt Immobilier. Et malgré un regain d'activité observé depuis janvier, la pierre s'est dépréciée d'environ 5 % en un an. « Depuis 2012, les valeurs ont baissé de 20 % », constate José Paniagua, de l'agence ERA VP Immo. Ouvrant ainsi de nouvelles perspectives d'achat.

LE VIEUX-PORT - PANIER

Toujours coté

Quartier historique de Marseille, le Vieux-Port affiche des valeurs élevées en léger recul. Création d'une esplanade pavée de pierres, ouverture du Mucem et du centre commercial Les Terrasses du port, réhabilitation de la rue de la République... Autant de nouveautés dopant ce quartier ancien qui s'embourgeoise. Dans l'ancien, il faut compter 3 000 €/m² avec toutefois d'importantes disparités selon les secteurs. Un appartement en première ligne avec vue directe sur le port peut ainsi se négocier jusqu'à 5 500 €/m², notamment au sein des fameux immeubles de l'architecte Fernand Pouillon. « Il y a encore beaucoup de biens surévalués qui ne partent pas », relève Thierry Bogtchalian, de l'agence

Panorama. Un appartement avec vue directe sur le Vieux-Port peut se négocier jusqu'à 5 500 €/m².

**30 000
euros
de ristourne
rue Neuve-
Sainte-
Catherine**

Connexion Port. En seconde ligne, la facture chute d'un cran. Au 4^e étage d'un immeuble de la rue Neuve-Sainte-Catherine, un 3-pièces de 95 m² à rénover s'est vendu 285 000 € après 30 000 € de rabais (3 000 €/m²). Dans un typique immeuble marseillais de la rue de la Loge, derrière l'hôtel de ville, un 3-pièces de 56 m² a coûté 170 000 €, soit 3 050 €/m². Pour les amateurs de neuf, cap vers la rue de la République, où les programmes se commercialisent autour de 4 500 €/m². Le secteur du Panier, qui oscille entre 2 500 et 2 800 €/m², attire investisseurs parisiens et étrangers en quête d'un pied-à-terre ou d'un bien locatif. Place des Moulins, un 2-pièces de 44 m² en rez-de-chaussée et fond de cour a trouvé preneur à 95 000 € (2 150 €/m²).

LA CAPELETTE

Accessible et bon marché

Dans cette partie est de la ville située de part et d'autre de l'Huveaune, les valeurs sont en berne, malgré une stabilité toute récente. Depuis 2011, le recul des prix à la Capelette avoisine 15 à 20 %. Ici, il faut prévoir entre 1 500 et 1 800 €/m² dans l'ancien, et de 2 500 à 2 900 € pour du récent. Proche du centre-ville, des accès autoroutiers, du parc du 26^e-Centenaire ■■■

IAN HANNING/REA