

LE MAGAZINE QUI DONNE DU SENS À L'ÉCONOMIE

L'Expansion

N° 791 - FÉVRIER 2014 - 5,50 €

www.lexpansion.com

SPÉCIAL IMMOBILIER GRAND LYON

+ SPÉCIAL SAVOIE, HAUTE-SAVOIE 16 PAGES

- Les prix 2014 et les tendances par quartiers
- Les Monts-d'Or, Ecully, Tassin, Sainte-Foy, Oullins...
- Les prix à Paris et dans 587 villes de France



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

EXPRESSO BOUTA/ITA

LUXEMBOURG 5,50 €, BELGIQUE 5,50 €, ALLEMAGNE 6,70 €, ITALIE 5,60 €, GRÈCE 5,60 €, PORTUGAL 5,60 €, SUISSE 9 FS, MAROC 56 MAD,

M 06589 - 791 - F : 5,50 € - RD



L'Expansion n° 791 - Février 2014

Spécial Immobilier Grand Lyon

Monts d'Or - Le «Juste prix» fait débat / Part Dieu : Jolies perspectives autour de la gare



LYON

GERLAND - LA GUILLOTIÈRE (VII^E)

La copropriété tout confort

MONTCHAT (III^E)

Le micro-marché des maisons

RUE LOUISE

500 000 euros pour une maison de quatre pièces de 80 m² proche du parc Chambovet avec sous-sol aménageable et terrain de 300 m².

BENJAMIN DE LA CELLE, directeur commercial des agences Immobilier de France de Rhône-Alpes, rappelle qu'« il faut une bonne capacité financière pour acheter dans ce quartier aux allures de village. On y trouve surtout des petites maisons des années 20-30. Pas de grandes tours. Les prix flambent car, aujourd'hui, quand on possède une maison à Montchat, on la garde. » Récemment, une maison de 272 mètres carrés, au cœur de Montchat, disposant de huit pièces, avec un jardin de 300 mètres carrés et un garage, a été estimée à 740 000 euros et vendue dans la foulée.

© LAURE GAMAURY



GERLAND. Les immeubles des années 90 aux prestations de qualité attirent les familles.

TRAVERSÉ D'OUEST en est par la voie ferrée, le VII^e est composé principalement au nord d'immeubles anciens très prisés des étudiants puisque proches de Lyon II et de Lyon III. Ils s'y installent en colocation dans des surfaces pouvant aller jusqu'à 80-90 mètres carrés ou dans de petits appartements pour lesquels la demande dépasse largement l'offre. Au sud, le secteur de Gerland a vu ses zones artisanales se trans-

former en bâtiments d'habitation, construits à partir des années 90. Désormais, des familles s'y installent dans de belles copropriétés.

Le quartier des facs est nettement plus coté

Un appartement de 64 mètres carrés, près du métro Jean-Jaurès, dans un immeuble des années 2000, avec piscine et garage, vient de s'y vendre 192 000 euros. Pourtant, selon Renaud Mérindol, de l'agence Lafo-

rêt Lyon VII, le sud est moins coté que le secteur de la Guillotière : « Les prix varient de 2 000-2 200 euros le mètre carré à Gerland, dans un immeuble des années 60, à 4 000-4 500 euros vers Saxe-Gambetta et ses immeubles de type haussmannien, dans le quartier des facs. » Un studio de 20 mètres carrés se loue entre 380 et 500 euros au nord de la voie ferrée, et un de 65 mètres carrés vient d'être loué rue de la Madeleine pour 720 euros. © L.G.

PART-DIEU (III^E)

Jolies perspectives autour de la gare

PARFOIS TAXÉE de cité-dortoir en raison de ses hautes tours qui abritent bureaux et habitat collectif, la zone de la gare fait la part belle aux petites surfaces : un deux-pièces de 54 mètres carrés vient d'y être vendu pour 162 000 euros. Les investisseurs y louent

leurs appartements aux étudiants et aux salariés qui se déplacent en train. En pleine transformation, le quartier devrait prendre du galon d'ici quelques années, pronostique M^e Pierre Bazaille, notaire et président du Min.not, la structure notariale qui gère les bases immobilières.

Yves Mettetal, de l'agence Primmo Foch, l'assure : « Les biens vendus dans ce secteur dépassent rarement les 500 000 euros. Le prix du mètre carré y est en moyenne plus bas que dans le reste du III^e arrondissement. »

A l'est de la gare, les primo-accédants arrivent encore à

RUE ÉTIENNE-RICHERAND

530 000 euros pour un bien de 126 m², avec terrasse, dans une belle résidence des années 90.

investir dans des immeubles des années 60-70. Dans le neuf, les prix atteignent 3 000 euros le mètre carré : un bien de 86 mètres carrés au premier étage d'une résidence de 2002 a été cédé pour 255 000 euros. © L.G.

LYON - BANLIEUE

MONTS D'OR

Le « juste prix » fait débat

SECTEUR ULTRAPRISÉ, les monts d'Or, à une dizaine de kilomètres de Lyon, concentrent des maisons familiales et des villas de standing. Avec un prix au mètre carré compris entre 4 000 et 6 000 euros, les communes de Champagne, Collonges, Couzon, Saint-Didier, Saint-Romain, Saint-Cyr et Saint-Germain sont

les plus recherchées par les familles aisées, prêtes à investir entre 400 000 euros et 1,2 million d'euros pour plus de 150 mètres carrés.

Toutefois, selon Luc Mettetal, cogérant de l'agence Primmo de Saint-Didier-au-Mont-d'Or, les acquéreurs recherchent des terrains et des surfaces d'habitation moins importants qu'il y a

quelques années, car plus difficiles à entretenir : « Il y a moins de coups de cœur, mais un bien évalué au juste prix part en moins d'un mois, avec une décote inférieure à 5 % ». Toute la question est de savoir quel est le « juste prix ». Une maison de village de 125 mètres carrés à Saint-Didier a été cédée 560 000 euros, alors que le propriétaire

CENTRE-VILLE SAINT-DIDIER

600 000 euros pour une maison de 170 m² des années 70 avec 1 400 m² de terrain et d'importants travaux à prévoir.

demandait 590 000 euros. Une autre de 200 mètres carrés, avec 2 000 mètres carrés de terrain et piscine, vient d'être vendue 720 000 euros après être restée en vente un an à 850 000 euros, puis ajustée à 740 000 euros. © L.G.

TASSIN

Du récent en quantité

AVEC L'AMÉNAGEMENT en cours de la ZAC du Centre, Tassin-la-Demi-Lune offre un parc de logements neufs important, principalement des T2, T3 et T4. Le prix au mètre carré dans ces résidences « flirte avec les 4 000 euros, note Pascal Mustarda, de Laforêt, tandis que, dans des immeubles des années 60-70, on peut trouver un bien à 2 000-2 500 euros le mètre carré ». Le quartier d'Aigas dispose encore de maisons individuelles. Une maison bourgeoise en excellent état de 160 mètres carrés avec terrain et piscine vient d'y être vendue 900 000 euros. Dans le centre-ville, dans une résidence de moins de dix ans, un T3 de 75 mètres carrés avec balcon a trouvé preneur pour 250 000 euros. © L.G.

DARDILLY

Bucolique mais négociable



DARDILLY. Cette commune proche de Lyon offre des biens de qualité entourés de verdure.

POUR LES CITADINS qui veulent rester proches de Lyon tout en ayant une vue imprenable sur les monts d'Or, Dardilly et ses 173 hectares de forêt constituent un havre de paix. Avec un prix au mètre carré compris entre 2 500 et 4 000 euros, la commune dispose de biens de qualité entourés de verdure. Un appartement de 90 mètres carrés avec une belle terrasse vient d'être acquis pour 300 000 euros. Mais les vendeurs ont encore tendance à surévaluer leur bien : dans le quartier de la Chataigneraie, une maison de 160 mètres carrés avec 1 000 mètres carrés de jardin paysager et une piscine est restée en vente plus d'un an à 525 000 euros. La transaction s'est finalement conclue à 495 000 euros.

© LAURE GAMAURY

ECULLY

Le standing se porte bien

CHEMIN DU MOULIN-CARRON

500 000 euros pour une maison des années 80 de 180 m², avec 1 200 m² de terrain.

En moyenne, les surfaces vendues à Ecully font entre 100 et 150 mètres carrés, et le prix moyen d'une vente se situe entre 500 000 et 600 000 euros, ce qui en fait un secteur pour cadres, professions libérales et commerçants. « On trouve ici des petites maisons mitoyennes, des appartements dans des immeubles des années 60 à nos jours, ainsi que des villas et des propriétés de standing », explique Brice Lafaye, copropriétaire de l'agence Lyon Immo d'Ecully. Il vient de vendre un T4 de 98 mètres carrés dans le quartier coté de Calabert, avec balcon, garage et vue sur parc pour 332 000 euros. Avec la proximité de l'EM Lyon, de l'Institut Paul Bocuse et de l'Ecole centrale, la demande locative des étudiants est forte, mais l'offre, restreinte. © L.G.

CENTRE-VILLE

225 000 euros pour un trois-pièces de 67 m² au cinquième étage d'une belle résidence de 2003 avec piscine, tennis et garage.