



SPÉCIAL IMMOBILIER PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

PARIS I^{er} - II^e Les acheteurs étrangers ne se bousculent pas, y compris aux belles adresses

La cote devrait commencer à fléchir dans ces arrondissements, du moins pour les surfaces de plus de 200 mètres carrés et les biens présentant des défauts. Il faut dire que le marché est calme. «Même si les locations Airbnb marquent le pas, leurs propriétaires ne sont pas décidés à vendre», explique Frédéric Jaubert, de Paris Seine Immobilier. Et les acheteurs, souvent étrangers, ne se bousculent pas, que ce soit rue Saint-Honoré, place Vendôme ou au Palais-Royal. Seul foyer notable d'activité : la rue de Rivoli, du fait de sa piétonnisation.

Cela n'empêche pas certains micromarchés, comme le Palais-Royal, de garder une cote élevée. «Soit entre 20 000 et 30 000 euros le mètre carré, quand il y a une vue sur les jardins», notent Patricia et Carole Salomon, de Salomon & Associés. Idem place des Victoires, où ce 210 mètres carrés, avec 4,5 mètres de hauteur sous plafond, est parti à 4,6 millions d'euros (21 905 euros le mètre carré). A signaler, quelques quartiers dynamiques,

tel la Madeleine. Rue Duphot, ce 120 mètres carrés en bon état de 1880, au cinquième étage, avec hauteur sous plafond, cheminées, parquet point de Hongrie mais aussi ascenseur et parking, s'est vendu 1,68 million d'euros (14 000 euros le mètre carré). «Le secteur des Halles, jusqu'à la porte Saint-Denis, reste prometteur», ajoute Nathalie Naccache, de KW Fortis Immo. L'inflation y atteint 10%, et la rue Saint-Denis, où les studios partent juste au-dessus de 15 000 euros le mètre carré, pourrait devenir aussi attractive que Montorgueil. Enfin, n'hésitez pas à miser sur le Sentier, où start-up et lieux de coworking remplacent les anciens commerces de gros. Il y reste même quelques anciens ateliers à aménager. Le mètre carré à rénover part alors, en moyenne, à 11 500 euros. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : KW Fortis Immo, Espaces atypiques, Paris Seine Immobilier, Salomon & Associés, Cabinet Sandra Mouyal.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. LOUVRE		
Immeuble début XIX*	15 700 euros (+2%)	• Rue du 29-Juillet, immeuble 1820 pierre de taille, 152 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon, calme, bon état: 2,40 M€ (15 790 €/m ²).
Imm. XVIII*, à rénover	14 200 euros (+2%)	• Rue Saint-Honoré, immeuble 1780, 130 m ² , 6 pièces, 5 ^e et dernier étage, asc., à rénover: 1,85 M€ (14 230 €/m ²).
2. QUATRE-SEPTEMBRE		
Immeuble début XX*	14 300 euros (+2%)	• Rue de Louvois, immeuble pierre de taille 1910, 22 m ² , 1 pièce, 6 ^e étage, ascenseur, clair et calme, bon état: 315 000 € (14 320 €/m ²).
Immeuble XVIII* siècle	13 700 euros (+2%)	• Rue de Choiseul, immeuble 1770, 46 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, calme sur cour, bon état: 630 000 € (13 695 €/m ²).
3. BOURSE		
Imm. 1880 pierre de taille	14 000 euros (+2%)	• Rue Saint-Augustin, immeuble 1880 pierre de taille, 80 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, clair, bon état: 1,12 M€ (14 060 €/m ²).
Imm. XVII*, à rénover	11 700 euros (+2%)	• Rue Paul-Lelong, immeuble 1650, 30 m ² Carrez, 38,5 m ² au sol, 2 pièces, 5 ^e étage, cuisine aménagée, cheminée, au calme, à rénover: 353 100 € (11 770 €/m ²).
4. SENTIER		
Immeuble années 1800	13 400 euros (+7%)	• Rue des Petits-Carreaux, immeuble années 1800, 62 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, cuisine indépendante, cave, bon état: 830 000 € (13 385 €/m ²).
Imm. 1850, à rénover	11 500 euros (+3%)	• Rue Montmartre, immeuble 1850, 39 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, sans ascenseur, clair, à rénover: 450 000 € (11 540 €/m ²).
5. BONNE-NOUVELLE		
Immeuble milieu XIX*	14 700 euros (+10%)	• Rue Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelle, immeuble 1850, 20 m ² , 46 m ² au sol, 2 pièces, 3 ^e et dernier étage, chauffage gaz, bon état: 294 000 € (14 700 €/m ²).
Immeuble XVIII* siècle	12 500 euros (+10%)	• Bd Montmartre, immeuble 1780, 62 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, calme, parfait état: 735 000 € (11 855 €/m ²).
6. MONTORGUEIL		
Bel immeuble XIX* siècle	14 700 euros (+1%)	• Rue Saint-Sauveur, bel immeuble XIX*, 30 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, poutres, parquet, bon état: 440 000 € (14 665 €/m ²).
Immeuble fin XIX* siècle	13 400 euros (+1%)	• Rue Mandar, immeuble fin XIX*, 52 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, parquet point de Hongrie, vue dégagée, cave, bon état général: 699 000 € (13 440 €/m ²).
7. LES HALLES		
Imm. 1830 pierre de taille	17 500 euros (+10%)	• Rue Jean-Jacques Rousseau, imm. pierre de taille 1830, 85 m ² , 5 pièces, 2 ^e ét., asc., très bon état: 1,53 M€ (18 000 €/m ²).
Immeuble début XIX*	14 800 euros (+10%)	• Rue Saint-Denis, imm. début XIX*, 16 m ² , studio, 2 ^e ét., sans asc., refait par architecte, très bon état: 238 000 € (14 875 €/m ²).
Immeuble début XX*	11 300 euros (+5%)	• Rue de la Ferronnère, immeuble 1910 pierre de taille, 69 m ² , duplex, 4 pièces, 2 ^e étage, sans ascenseur, parfait état: 795 000 € (11 520 €/m ²).

* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét. étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence.



Nos prévisions 2021

Scénario 1⁽¹⁾ 0% à +3%

Scénario 2⁽²⁾ -3% à -5%

Evolution possible de la cote d'ici au printemps 2021...

... (1) en cas de rebond rapide de l'économie.
... (2) si la crise sanitaire perdure.



SPÉCIAL IMMOBILIER PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE



PARIS III^e - IV^e Des petites surfaces arrivent à la vente

Plus de 13 000 euros le mètre carré vers Saint-Paul, 14 000 euros rue des Archives et 25 000 euros rue Vieille-du-Temple... Dans le Marais, les tarifs varient d'une artère à l'autre, quand ce n'est pas d'un immeuble à l'autre. Exemple rue des Rosiers, où la proximité d'un restaurant fait chuter à 13 000 euros le prix du mètre carré au premier étage quand, en face, la note atteint au moins 16 000 euros. Des opportunités sont à guetter sur les petites surfaces. «Les propriétaires cèdent celles mises en location Airbnb, mais refusent pour l'heure de négociateur», note Marina Fitoussi, de l'Immobilier Sainte-Catherine. Sur les îles, le ticket est de 15 000 euros le mètre carré pour vivre sur les quais. «Mais la note enfle si le bien offre ascenseur, terrasse et dernier étage», souligne Jessie Amanou, de District Immobilier. Quelques rues abordables subsistent dans ce IV^e arrondissement. «Celles proches du boulevard

Sébastopol, telle la rue Quincampoix et celle des Lombards», note Arnaud Boulard, de Stéphane Plaza Paris IV^e. La rue de Rivoli, à la piétonnisation définitive, est à surveiller. Ce 111 mètres carrés à rénover, avec le cachet de l'haussmannien (parquet point de Hongrie, moulures...), s'y est vendu 1,45 million d'euros (13 065 euros le mètre carré).

Dans le III^e, visez Arts-et-Métiers. «La cote y poursuit son rattrapage», assure Jean-Christophe Colombani d'Espaces atypiques. Dans la rue Volta, aux nombreux restaurants, les prix descendent même entre 10 000 et 11 000 euros le mètre carré.

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Espace atypiques, Barnes IV^e, Junot, Féau III^e, District Immobilier, IAD (Pierre-Emmanuel Raftroidi), KW Fortis Immo III^e, Stéphane Plaza Paris IV^e, Immobilière Sainte-Catherine, Salomon & Associés, Cabinet Sandra Mouyal.



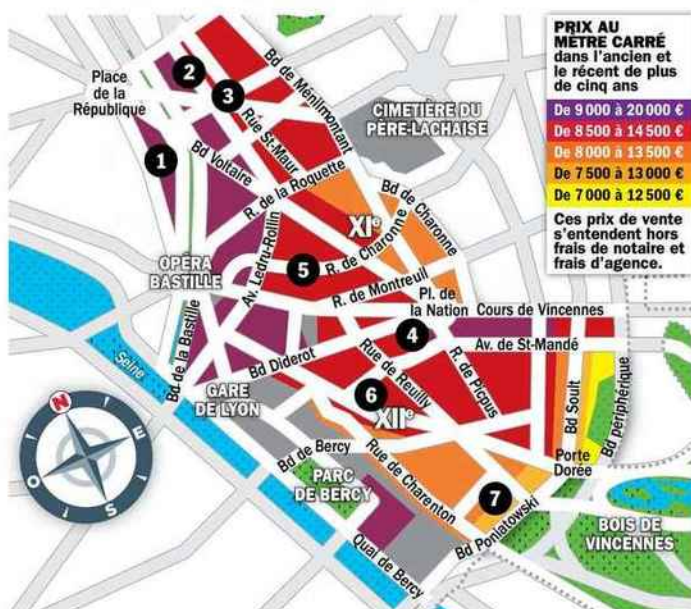
Dans le Marais (ici, rue des Barres), si le stock de biens s'accroît, les propriétaires restent fermes sur leurs prix.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. ARTS-ET-METIERS		
Immeuble début XIX ^e	13 500 euros (+10%)	• Rue des Gravilliers, immeuble années 1800, 87 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, lumineux, excellent état: 1,23 M€ (14 195 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	13 000 euros (+10%)	• Rue Réaumur, immeuble années 1850, 92 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, cave, asc., gardien, à rafraîchir: 1,13 M€ (12 335 €/m ²).
2. CARREAU DU TEMPLE		
Immeuble XVIII ^e siècle	16 000 euros (+5%)	• Rue de Picardie, immeuble 1750, 49 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, double vitrage, bon état: 797 000 € (16 265 €/m ²).
Immeuble années 1900	14 000 euros (+5%)	• Rue du Temple, immeuble années 1900, 20 m ² , 1 pièce, 3 ^e étage, lumineux, calme, ascenseur, copropriété entretenue, excellent état: 285 000 € (14 250 €/m ²).
3. RAMBUTEAU		
Immeuble début XX ^e	13 500 euros (+5%)	• Rue Quincampoix, immeuble 1910, 131 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, hauteur sous plafond, cheminées, à rénover: 1,8 M€ (13 740 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	11 800 euros (+5%)	• Rue Geoffroy-l'Angévain, imm. 1850, 39 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} ét., sans ascenseur, tommettes, à rénover: 460 000 € (11 795 €/m ²).
4. ARCHIVES		
Immeuble début XIX ^e	16 000 euros (+5%)	• Rue du Perche, imm. 1800, 51 m ² , 6 ^e ét., 3 pièces, cave, asc., calme, beaux volumes, refait à neuf: 830 000 € (16 275 €/m ²).
Immeuble années 1900	14 500 euros (+5%)	• Rue des Arquebustiers, immeuble années 1900, 39 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, cave, calme, double vitrage, bon état: 570 000 € (14 615 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	14 200 euros (+5%)	• Rue de Turenne, imm. haussmannien 1890, 38 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, sur cour calme, bon état: 540 000 € (14 210 €/m ²).
5. SAINT-PAUL		
Hôtel particulier XVII ^e	17 500 euros (+5%)	• Rue Saint-Antoine, hôtel particulier 1623, 86 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, climatisation, hauteur sous plafond, bon état: 1,5 M€ (17 385 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	13 500 euros (0%)	• Rue Charlemaigne, immeuble 1890, 56 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., ascenseur, calme, 35 000 € de travaux: 750 000 € (13 395 €/m ²).
6. ARSENAL		
Immeuble début XIX ^e	14 000 euros (+10%)	• Rue Charles-V, immeuble 1800, 32 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, calme, belle hauteur sous plafond avec possibilité de mezzanine, bon état: 450 000 € (14 060 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	13 000 euros (+10%)	• Rue de la Censaisie, immeuble 1890, 84 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, modulable, moulures, à rénover: 1,1 M€ (13 155 €/m ²).
7. ÎLE SAINT-LOUIS		
Immeuble XVII ^e , sur quai	19 500 euros (+5%)	• Quai de Béthune, immeuble années 1680, 40 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, lumineux, cuisine équipée, double vitrage, excellent état: 786 000 € (19 650 €/m ²).
Immeuble début XVII ^e	16 200 euros (+5%)	• Rue Saint-Louis-en-l'Île, immeuble 1600, 63 m ² , 4 pièces, 4 ^e ét., poutres, cave voûtée 30 m ² , bon état: 1,02 M€ (16 270 €/m ²).

* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur ; chauff.: chauffage ; coll.: collectif ; élec.: électrique ; ét.: étage ; indiv.: individuel ; mitoy.: mitoyen ; résid.: résidence.



SPÉCIAL IMMOBILIER PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE



Dans le XI^e (ici, place Léon-Blum), des petites surfaces initialement mises en location Airbnb reviennent à la vente.

PARIS XI^e - XII^e Encore des ateliers à rénover

Malgré sa forte densité d'habitants, le XI^e a de quoi séduire. « Il permet d'économiser jusqu'à 3 000 euros au mètre carré, par rapport au IV^e arrondissement voisin », rappelle Daniel Morgenstern, du Cabinet KMI. En plus d'être abordables, les rues situées entre les lignes 5 et 8 du métro connaissent une hausse du nombre de petites surfaces disponibles. « Ces appartements, d'abord destinés à la location en Airbnb, reviennent en location classique, mais aussi à la vente », précise David Merlet, de Stéphane Plaza Parmentier. C'est ainsi que, rue Amelot, ce 39 mètres carrés à rénover, avec une vue dégagée et un balcon, est parti à 450 000 euros (11 540 euros le mètre carré). Dans cet arrondissement que prospectent les primo-accédants, quelques biens se négocient encore sous la barre des 10 000 euros le mètre carré, à Nation et à Alexandre-Dumas. « Vers Père-Lachaise, il y a encore des locaux à transformer, souligne Serge Spiro, de Nestenn Paris XI^e. Sans oublier des anciens ateliers, à proximité des métros Ménilmontant, Couronnes et Belleville. » Les amateurs de lieux atypiques ont, eux, pu acquérir un

loft, avec une verrière de style Eiffel et une grande hauteur sous plafond, à 9255 euros le mètre carré.

Dans le XII^e, le choix ne manque pas pour se loger. Les tarifs sont cependant similaires à ceux du XI^e vers Bastille et Ledru-Rollin. « Faïdherbe offre un potentiel de plus-value, entre autres grâce à ses écoles, prisées », note Marc Mendeville, de Bonjour Oscar. Rue de Citeaux, un 43 mètres carrés en bon état, au quatrième étage avec ascenseur et sans vis-à-vis, s'est vendu 543 000 euros (12 630 euros le mètre carré). « Accessibles, les secteurs de Daumesnil et de Montgallet commencent à plaire aux primo-accédants », souligne Adeline Gautry, de Laforêt Gare de Lyon. Le mètre carré y est resté stable sur un an. Et les espaces verts, tels le jardin de Reuilly, la coulée verte ou le bois de Vincennes, pourraient servir d'assurance contre une éventuelle baisse.

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Laforêt Gare de Lyon, Bonjour Oscar (Saint-Antoine, Charonne), Nestenn Paris XI^e, Cabinet KMI, Stéphane Plaza Parmentier, Barnes, Julien Berger-AD, Espaces atypiques, Arc-en-Ciel, Cosim.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. RÉPUBLIQUE		
Immeuble années 1960	16 500 euros (+20%)	• Rue de Malte, immeuble 1965, 6 pièces, 193 m ² , 6 ^e et 7 ^e étages, ascenseur, terrasse 284 m ² , parking, excellent état : 3,79 M€ (19 635 €/m ²)
Immeuble fin XIX ^e siècle	12 300 euros (+15%)	• Rue de Malte, imm. 1880 pierre de taille et briques, 51 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cave, asc., très bon état : 630 000 € (12 355 €/m ²)
2. GONCOURT		
Immeuble années 1900	11 500 euros (+7%)	• Rue Deguerry, imm. pierre de taille 1900, 40 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, pas d'ascenseur, balcon 3,40 m ² , vue, lumineux et calme, bon état : 463 000 € (11 575 €/m ²)
Immeuble fin XIX ^e siècle	11 500 euros (+7%)	• Rue Morand, imm. pierre de taille 1880, 59 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, triple exposition, très bon état : 700 000 € (11 865 €/m ²)
3. PARMENTIER		
Immeuble années 1870	13 000 euros (0%)	• Av. Parmentier, imm. pierre de taille 1870, 37 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cave, débarras, en parfait état : 500 000 € (13 515 €/m ²)
Immeuble années 1900	11 500 euros (0%)	• Rue Saint-Maur, immeuble en pierre 1900, 61 m ² , 3 pièces, 8 ^e et dernier étage, pas d'ascenseur, parquet, cheminée, parfait état : 705 000 € (11 555 €/m ²)
Immeuble XIX ^e siècle	11 000 euros (0%)	• Av. de la République, imm. haussmannien XIX ^e , 171 m ² , 5 pièces, 1 ^e étage, ascenseur, excellent état : 1,78 M€ (10 440 €/m ²)
4. NATION		
Immeuble fin XIX ^e siècle	12 800 euros (+12%)	• Rue des Immeubles-Industriels, immeuble fin XIX ^e , 97 m ² , 3 pièces, 3 ^e et 4 ^e étages, ascenseur, vue dégagée, double vitrage, excellent état : 1,25 M€ (12 885 €/m ²)
Immeuble haussmannien	12 500 euros (+12%)	• Place de la Nation, imm. haussmannien 1896, 75 m ² , 3-4 pièces, 4 ^e ét., ascenseur, refait à neuf : 955 000 € (12 735 €/m ²)
5. LEDRU-ROLLIN		
Immeuble début XIX ^e	13 300 euros (+5%)	• Rue du Fbg-Saint-Antoine, imm. 1800, 32 m ² , 43 m ² , sol mansardé, 2 pièces, 4 ^e et dernier étage, 2 balconnets, double vitrage, très bon état : 459 000 € (14 345 €/m ²)
Immeuble fin XIX ^e siècle	13 300 euros (+5%)	• Passage Saint-Bernard, immeuble 1880, 74 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, calme, lumineux, état neuf : 990 000 € (13 380 €/m ²)
6. MONTGALLET		
Bel immeuble années 1990	11 000 euros (0%)	• Rue Jacques-Hillairet, bel immeuble 1990, 25 m ² , studio, 2 ^e étage, ascenseur, calme, pas de vis-à-vis, à rafraîchir : 280 000 € (11 200 €/m ²)
Immeuble années 1900	10 500 euros (0%)	• Rue de Reuilly, imm. 1900, 2 pièces, rdc, 32 m ² , double vitrage, calme, lumineux, à rafraîchir : 336 000 € (10 500 €/m ²)
7. MICHEL-BIZOT		
Imm. standing années 1960	13 000 euros (+10%)	• Av. du Général-Michel-Bizot, imm. standing 1962, 58 m ² , 2 pièces, 8 ^e étage, ascenseur, terrasse 19 m ² , vue, double vitrage, parfait état : 749 000 € (12 915 €/m ²)
Immeuble années 1900	12 000 euros (+5%)	• Bd de Picpus, imm. 1900, 28 m ² , studio, 2 ^e étage, double vitrage, pas de vis-à-vis, très bon état : 340 000 € (12 145 €/m ²)

* Hors frais de notaire et d'agence. asc. : ascenseur ; chauff. : chauffage ; coll. : collectif ; élec. : électrique ; ét. : étage ; indiv. : individuel ; mitoy. : mitoyen ; résid. : résidence.



SPÉCIAL IMMOBILIER
RHÔNE-ALPES, AUVERGNE

LYON Retour des négociations de prix sur les grandes surfaces des secteurs les plus huppés

Avec une inflation comprise entre 35 et 45% sur trois ans, la ville a certes réussi à reconquérir, devant Bordeaux, sa place de deuxième ville la plus chère de France, après Paris. Mais elle a surtout fini par décourager les investisseurs et les primo-accédants souhaitant acheter en son centre. Ces deux types de clientèle sont obligés de s'éloigner toujours plus loin, quitte... à faire également monter les prix de ces secteurs de report. Dans les plus beaux quartiers, la hausse des prix s'est donc poursuivie, avec une flambée de 10 à 15% sur les douze derniers mois.

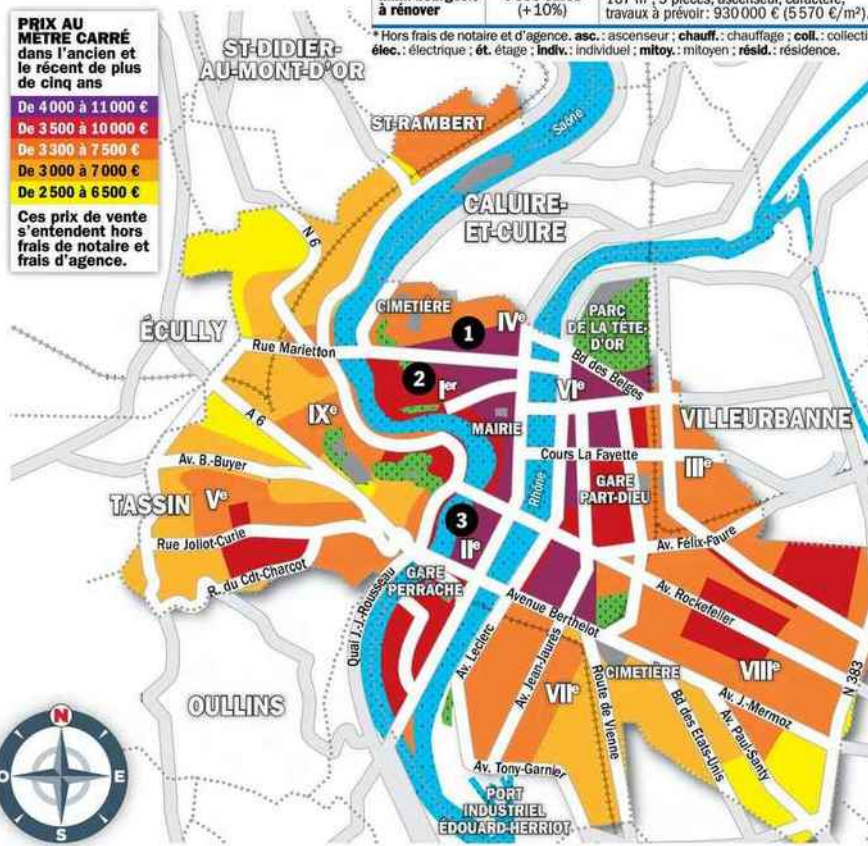
Cela n'inquiète pas outre mesure les professionnels, qui bénéficient d'une forte demande. « Sur la presqu'île, vers Préfecture et Foch et à la Croix-Rousse, le pouvoir d'achat des clients n'est pas entamé et les transactions se poursuivent », confirme Marie-France Salwey, d'Investor Immobilier. Il faut dire que nombre d'anciens Parisiens, disposant de budgets confortables, portent leur choix sur ces belles adresses. Et encore, les acheteurs qataris, anglais ou asiatiques, qui n'hésitent pas à aller au-delà des 10 000 euros le mètre carré, sont-ils moins présents, du fait de la crise sanitaire. Dans ces secteurs, les prix dépassent souvent les 8 000 euros le mètre carré, même en cas de travaux à prévoir. Rue du Président-Edouard-Herriot, sur la presqu'île, ce 44 mètres carrés avec vue sur Fourvière, mais entièrement à refaire, a par exemple été vendu 390 000 euros, soit 8 865 euros le mètre carré. « Dans le beau VI^e, le marché est quasiment passé aux mains des Parisiens, au point que les acheteurs locaux en sont exclus », assure Marine Delaigue, de Nestenn VI^e. Parfois, les visites d'un même logement, suivies d'offres d'achat simultanées au prix du mandat, suscitent des surenchères, que les agents sont tenus de décliner. A Foch, à Masséna et aux Brotteaux, il faut plutôt compter un minimum de 7 000 euros le mètre carré pour les appartements

bien agencés, ainsi que pour les petites surfaces. Les garages battent aussi des records, jusqu'à 55 000 euros pour un grand box. Seul changement notable à signaler dans ces secteurs, par rapport à la période d'avant-confinement : les négociations dont font désormais fréquemment l'objet les grandes surfaces. Quant aux biens avec défaut – manque de luminosité, en rez-de-chaussée, à proximité des rails... – ils voient leur valeur stagner, et pourraient même se déprécier dans les mois à venir.

Contagieuse, la frénésie s'empare donc aussi des quartiers les plus proches du VI^e et des quais. « Les III^e et VII^e arrondissements continuent à progresser très fortement »,

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. CROIX-ROUSSE, PLATEAU		
Imm. canuts, triplex 1900	7 000 euros (+12%)	• Rue Lebrun, immeuble canuts 1900, 60 m ² , triplex, 4 pièces, 4 ^e ét., asc. (106 m ² au sol), bon état : 430 000 € (7 185 €/m ²). • Grande rue de la Croix-Rousse, imm 1930, ancien atelier, 2 niveaux, 330 m ² , 6 pièces, box, terrasse 100 m ² , piscine, volumes, très belle rénovation : 2,1 M€ (6 365 €/m ²). • Bd de la Croix-Rousse, imm. 1975, 93 m ² , 3 ^e ét., 4 pièces, parking, balcon, standing, asc., à rafraîchir : 575 000 € (6 185 €/m ²).
Loft avec terrasse 1930	6 300 euros (+12%)	
Immeuble années 1970	6 100 euros (+7%)	
2. CROIX-ROUSSE, PENTES		
Immeuble XVIII ^e siècle	6 800 euros (+12%)	• Rue Sergent-Blandan, imm. 1750, 45 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, double vitrage, cuisine US équipée, cheminée, rénové : 310 000 euros (6 890 €/m ²). • Montée Bonafous, immeuble canuts 1900, 45 m ² , duplex, 3 pièces, 4 ^e et dernier étage, asc., à rénover : 262 000 € (5 820 €/m ²).
Imm. canuts duplex 1900	6 500 euros (+12%)	
3. AINAY		
Imm. bourgeois années 1900	7 500 euros (+10%)	• Rue des Remparts-d'Ainay, appartement bourgeois 1900, 85 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, volumes, cachet, 90 000 € de travaux : 640 000 € (7 530 €/m ²). • Rue de Condé, imm. 1850, 104 m ² , 5 ^e ét., 3 pièces, asc., double vitrage, rénovation récente, cave : 695 000 € (6 685 €/m ²). • Rue Franklin, imm. bourgeois, 1850, 3 ^e ét., 167 m ² , 5 pièces, ascenseur, caractère, travaux à prévoir : 930 000 € (5 570 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	6 600 euros (+10%)	
Imm. bourgeois à rénover	5 500 euros (+10%)	

* Hors frais de notaire et d'agence. asc. : ascenseur ; chauff. : chauffage ; coll. : collectif ; élec. : électrique ; ét. : étage ; indiv. : individuel ; mitoy. : mitoyen ; résid. : résidence.



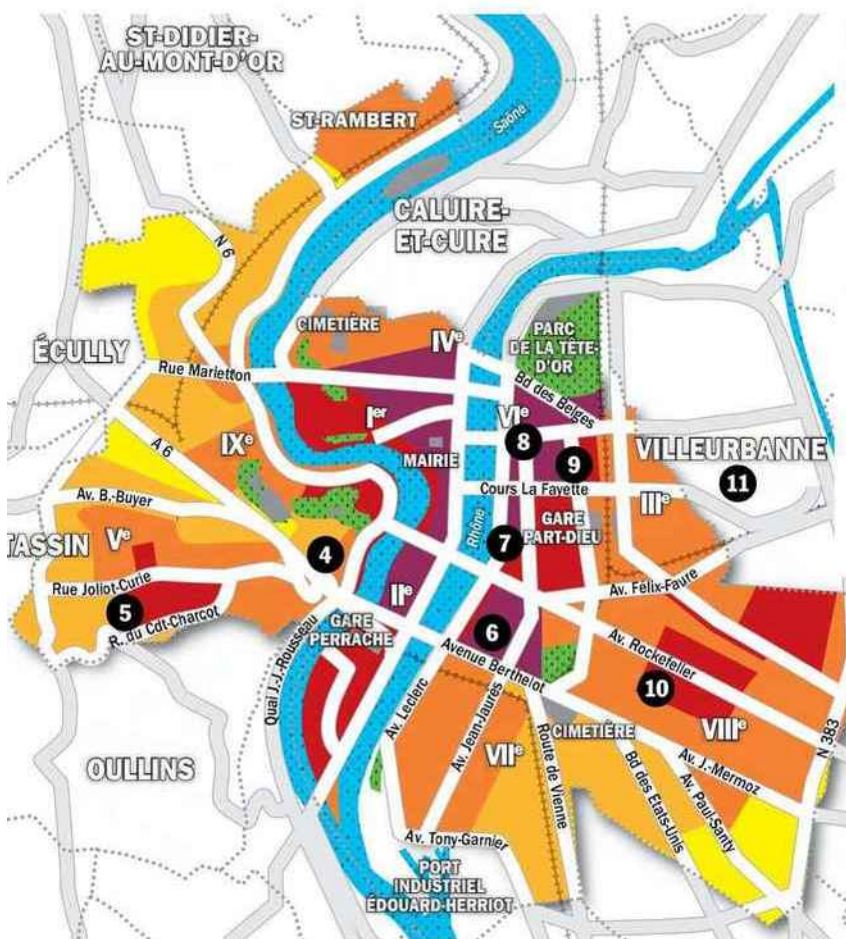
confirme Nicolas Desmaris, de SLCI. Mais prudence, car tout se joue à la rue près. Et si Préfecture, Saxe-Gambetta, Saint-Louis et Jean-Macé voient leur cote exploser, la rue Paul-Bert et la place Gabriel-Péri traînent encore une mauvaise réputation, qui pèsera sur les prix de revente. Autre secteur prometteur : celui du VII^e situé au sud des rails. «Les prix y restent abordables, et la demande y est forte», assure Jérémie Jehan, de l'agence Espaces atypiques. S'aventurer au sud de Jean-Macé permet en effet de se loger à des prix similaires, si ce n'est inférieurs, à ceux pratiqués au nord des voies ferrées, pour des appartements plus modernes. Ainsi, rue des Bons-Enfants, ce 56 mètres carrés, dans un immeuble de 2010, disposant d'une terrasse de 20 mètres carrés au quatrième étage, en très bon état, s'est vendu 292000 eu-

ros, soit 5 215 euros le mètre carré. Autre arrondissement longtemps délaissé, et dont la cote progresse fortement : le V^e, sur la colline. En effet, si le Vieux-Lyon, classé au patrimoine mondial de l'Unesco, a toujours été cher, les secteurs Point-du-Jour, Sainte-Irénée et Joliot-Curie ont beaucoup souffert de l'absence du métro, avec des tarifs divisés par deux par rapport aux rives de la Saône. Mais l'arrivée possible de la future ligne E, et la vie de quartier qui y a toujours existé, se conjuguent pour réduire l'écart. Rue de l'Abbé-Papon, un 63 mètres carrés à rénover, au quatrième étage, avec terrasse, d'un immeuble des années 2000, est ainsi parti à 249000 euros (3950 euros le mètre carré).

Et du côté de Villeurbanne ? La ville n'est presque plus un marché de report, tant les prix y ont aussi grimpé. ...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
4. VIEUX-LYON		
Immeuble XVII ^e siècle	6000 euros (+6%)	• Place du Petit-College, immeuble 1850, 65 m ² , 2 pièces, 1 ^e étage, cave, cheminée, rénové : 398000 € (6125 €/m ²). • Montée du Chemin-Neuf, immeuble 1890, 52 m ² , studio, rez-de-chaussée, caractère, à rénover intégralement (50000 à 70000 € de travaux) : 250000 € (4810 €/m ²).
Immeuble XIX ^e , rdc à rénover	4800 euros (+4%)	
5. TOURVIELLE		
Maison de caractère 1900	4000 euros (+5%)	• Rue de Tourvielle, maison de caractère 1904, 340 m ² , 11 pièces, 3 étages, parking, parc 1950 m ² , terrasse, à rénover : 1,28 M€ (3780 €/m ²). • Rue Joliot-Curie, immeuble 1954, 3 pièces, 67 m ² , 4 ^e étage, sans asc., double vitrage, calme, bon état : 206000 € (3075 €/m ²).
Immeuble années 1950	3000 euros (+2%)	
6. GUILLOTIÈRE SUD		
Immeuble années 2010	6600 euros (+12%)	• Rue des Trois-Pierres, imm. 2010, 65 m ² , 3 pièces, 1 ^e étage, balcon 13 m ² , cuisine équipée, parc dans la copropriété, refait à neuf : 430000 € (6615 €/m ²). • Grande rue de la Guillotière, immeuble 1950, 56 m ² , 2 pièces, 1 ^e étage, cave, refait à neuf : 309000 € (5520 €/m ²). • Rue de Marseille, imm. 1930, 3 pièces, 73 m ² , 2 ^e étage, balcon 6 m ² , traversant, cave, à rénover : 330000 € (4520 €/m ²).
Immeuble années 1950	5500 euros (+12%)	
Immeuble années 1930	5500 euros (+12%)	
7. SAXE-LAFAYETTE		
Immeuble fin XIX ^e , avec vue	8400 euros (+15%)	• Cours Lafayette, immeuble 1890, 3 pièces, 73 m ² , 5 ^e et dernier ét., ascenseur, balcon, double vitrage, vue sur Lyon centre, cuisine US, rénové : 615000 € (8425 €/m ²). • Avenue du Maréchal-de-Saxe, imm. 1890, 104 m ² , 4 pièces, 3 ^e ét., asc., double vitrage, balcon, rénové : 710000 € (6825 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	6800 euros (+15%)	
8. FOCH		
Imm. 2010, sur les quais	8500 euros (+10%)	• Quai du Général-Sarrail, immeuble 2017, 132 m ² , 4 pièces, 1 ^e étage, ascenseur, 3 chambres, vue exceptionnelle, excellent état : 1,13 M€ (8560 €/m ²). • Place du Mal-Lyautey, imm. 1900, 6 pièces, 3 ^e étage, 79 m ² , asc., vue, cuisine à refaire, très bon état : 650000 € (8230 €/m ²).
Immeuble années 1900	8200 euros (+10%)	
9. LES BROTTTEAUX		
Immeuble Art déco	7700 euros (+15%)	• Rue Bugeaud, immeuble 1930, 66 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, asc., cuisine équipée, très bon état : 510000 € (7725 €/m ²). • Rue Cuvier, immeuble bourgeois 1900, 208 m ² , 5 pièces, 5 ^e et dernier étage, ascenseur, terrasse 30 m ² , sans vis-à-vis, à rafraîchir : 1,24 M€ (5970 €/m ²).
Imm. bourgeois années 1900	6000 euros (+15%)	
10. MONPLAISIR		
Bel immeuble années 1980	5900 euros (+15%)	• Rue Saint-Gervais, bel immeuble 1985, 48 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, parking, balcon 10 m ² , double vitrage, cave, très bon état : 285000 € (5935 €/m ²). • Rue Henri-Pensier, imm. 1996, 2 pièces, 49 m ² , rdc, terrasse 11 m ² , jardin partagé, garage, rénové : 250000 € (5100 €/m ²).
Immeuble années 1990	5200 euros (+15%)	
11. VILLEURBANNE		
Imm. standing années 1970	3800 euros (+10%)	• Rue Richelieu, petit imm. 1970, 72 m ² , 4 pièces, 1 ^e étage, asc., parking, loggia 5 m ² , traversant, double vitrage, copropriété avec jardin, à rafraîchir : 269000 € (3735 €/m ²). • Bd E.-Réguillon, immeuble 1980, 4 pièces, 89 m ² , 4 ^e ét., asc., box, 2 balcons, piscine, jardin, à rafraîchir : 296000 € (3325 €/m ²).
Imm. standing années 1980	3400 euros (+10%)	

* Hors frais de notaire et d'agence. asc. : ascenseur ; chauff. : chauffage ; coll. : collectif ; élec. : électrique ; ét. : étage ; indiv. : individuel ; mitoy. : mitoyen ; résid. : résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4 000 à 11 000 €
- De 3 500 à 10 000 €
- De 3 300 à 7 500 €
- De 3 000 à 7 000 €
- De 2 500 à 6 500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



«Vers le quartier des Gratte-Ciel, le plus prisé, la cote varie désormais de 4500 à 5000 euros le mètre carré», prévient Benjamin Bettan, de L'Adresse Villeurbanne.

Pour trouver moins cher tout en restant à Lyon, il reste le VIII^e arrondissement, au sud. «Il y a de belles opportunités, notamment pour les investisseurs», note Julien Chaix, de Stéphane Plaza Immobilier II^e, VII^e et VIII^e. Si le mètre carré vaut déjà entre 5000 et 6000 euros à Monplaisir, les bons emplacements se négocient à moins de 4000 euros à Grange-Blanche, et à moins de 3000 euros à Paul-Santy. A l'image, avenue Paul-Santy, dans un immeuble de 1968, de ce lumineux 92 mètres carrés, avec balcon de 8 mètres carrés, cédé à 240000 euros (2610 euros le mètre carré). A l'autre bout du VIII^e, le secteur central de Jet-d'Eau bénéficie lui aussi de la proximité de Jean-Macé et d'immeubles très récents, valant aux environs de 5000 euros le mètre carré. Comme ce trois-

pièces de 68 mètres carrés, dans un immeuble de 2003 avec un grand balcon et sans vis-à-vis, qui s'est monnayé à 355000 euros (5220 euros le mètre carré).

Mais la tendance de fond suite à l'épisode de confinement, c'est bien sûr la recherche de maisons dans les villes périphériques. Les monts d'Or restent le nec plus ultra en la matière. Le budget est en rapport, comme pour cette maison de la fin du XVIII^e siècle, chemin de la Jardinière, à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, de 143 mètres carrés. Son jardin de 986 mètres carrés, sa piscine et son poolhouse lui ont valu de s'échanger à 945000 euros (6610 euros le mètre carré). Pour trouver de la verdure à un tarif raisonnable, direction les communes limitrophes du sud-est, telle Saint-Priest. «La ville améliore ses aménagements, le métro reliant Lyon est tout proche, ainsi que la campagne», résume Christophe Pague, de Stéphane Plaza Saint-Priest. Rue Alphonse-Daudet, cette

maison de 2007 de 190 mètres carrés, avec 830 mètres carrés de jardin, s'est vendue 660000 euros (3475 euros le mètre carré). Enfin, même si la cote y a déjà beaucoup progressé, Tassin-la-Demi-Lune garde une marge d'appréciation comparable à celle d'Oullins, grâce au projet de ligne E du métro. Les maisons sont encore relativement accessibles, telle cette villa de 2006, avenue Mathieu-Misery, offrant 113 mètres carrés, et affichée à 649000 euros (5745 euros le mètre carré). Certes, il n'y a que 170 mètres carrés de jardin, mais l'arrêt planifié à Alaï, tout proche, devrait à terme permettre aux futurs propriétaires de rejoindre Bellecour en quinze minutes. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Orpi Fontaines Transaction, SLCl, Espaces atypiques, Stéphane Plaza (II^e, V^e, VII^e, VIII^e, Saint-Priest), Investor Immobilier, Groupe Adga, Nestenn VI^e, L'Adresse Villeurbanne, Régie Gindre, Barnes.

Dans le Vieux-Lyon, les surfaces du XVII^e siècle déjà rénovées partent aux alentours de 6000 euros le mètre carré, une cote en hausse de 6% sur un an.



GREGORY_DUBUS/GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO