



«Je ne vois pas l'agent immobilier comme quelqu'un qui vend des appartements ou des maisons. Mais comme quelqu'un qui accompagne des hommes et des femmes dans leurs projets et trouve avec eux des solutions pour les aider à les réaliser.

De belles aventures et des tranches de vie, c'est donc ce que vous allez découvrir dans les pages qui suivent...»

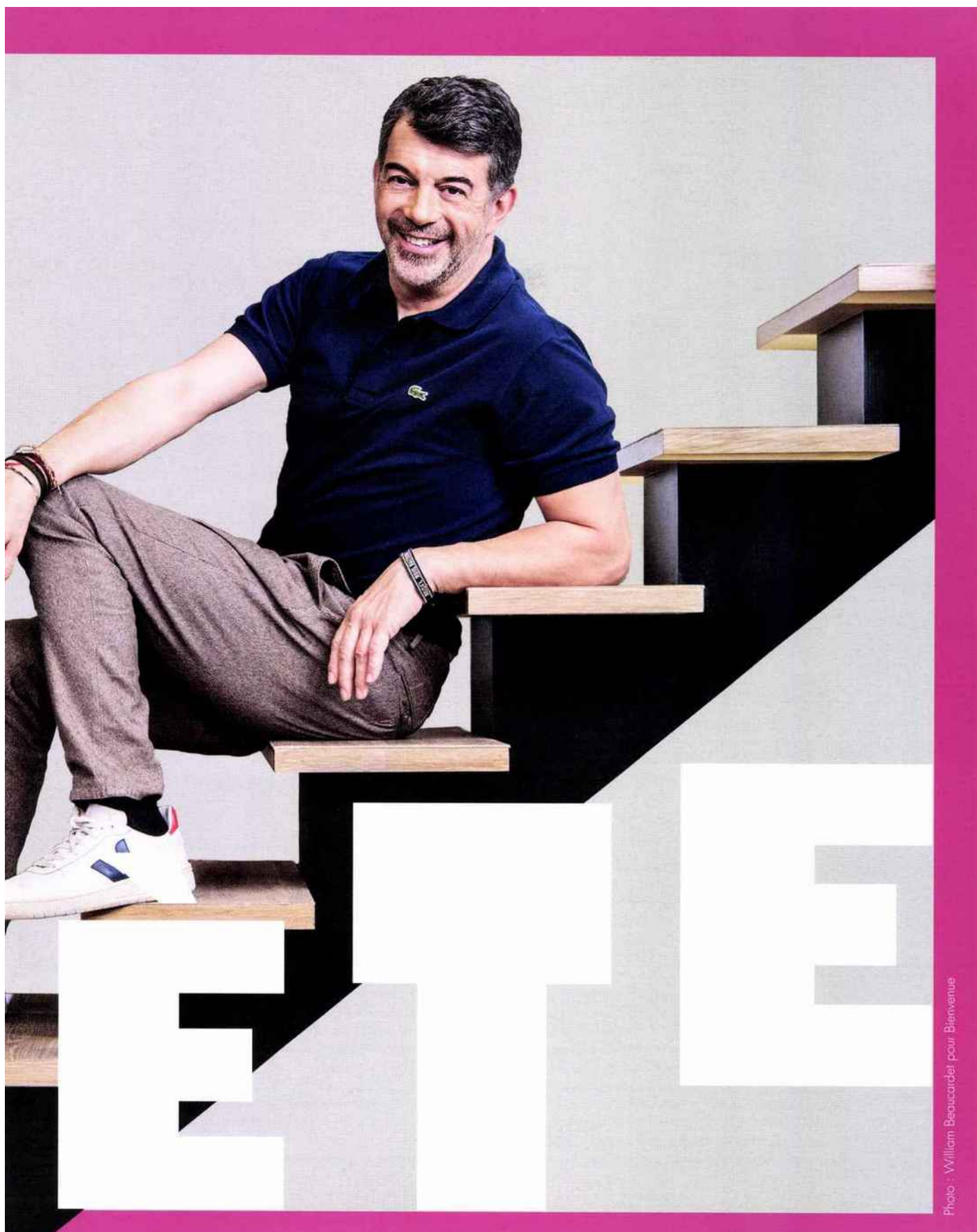


Photo : William Beaucardet pour Bienvenue



J'ACHÈTE

Bienvenue à Lyon

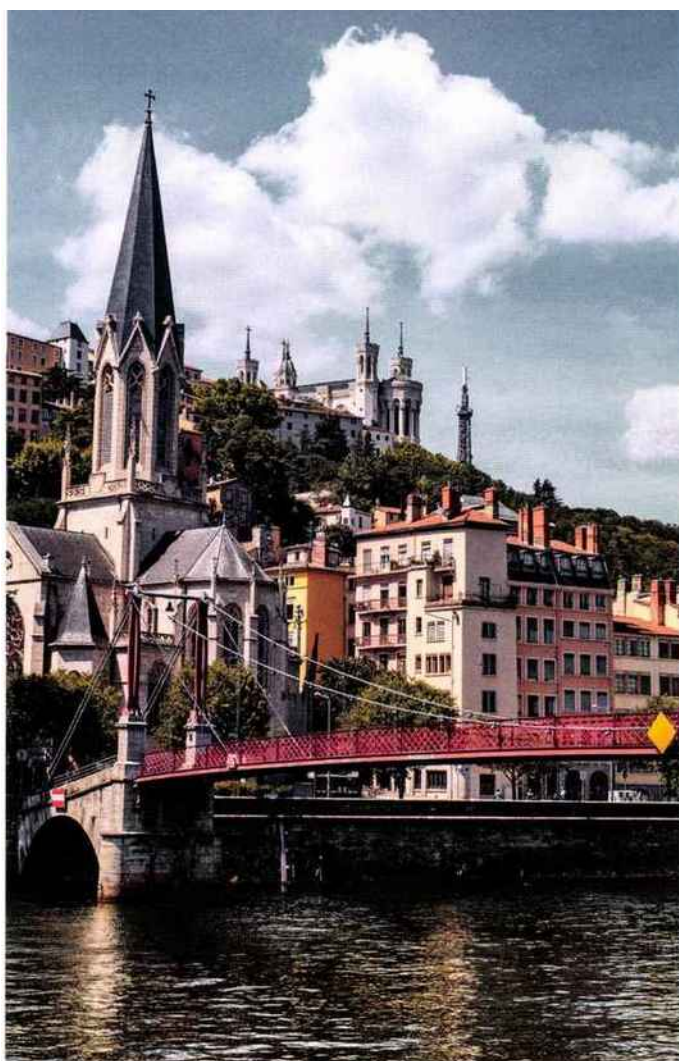
Guide immo

L'engouement pour la *deuxième ville la plus chère de l'Hexagone* ne se dément pas. Laissez-vous guider par nos experts qui nous font découvrir les coins les plus chics comme les quartiers en devenir.

Ces trois dernières années, les prix de l'immobilier ont connu une forte hausse à Lyon, avec une inflation qui atteint 45 % dans certains quartiers. Des prix qui font de la capitale des Gaules la deuxième ville la plus chère de France, après Paris et devant Bordeaux. Et qui obligent les primo-accédants à s'éloigner du centre, faisant aussi monter les prix dans les secteurs plus éloignés. Pourtant, malgré un mètre carré de plus en plus cher, la demande reste forte. « Sur la presqu'île, dans les quartiers de la Préfecture ou Foch, ainsi qu'à la Croix-Rousse, les acheteurs sont toujours là et les transactions se poursuivent », assure

Marie-France Salwey, d'Investor Immobilier. En effet, beaucoup de Parisiens qui ont choisi de venir vivre à Lyon arrivent avec de confortables budgets, après avoir revendu leurs appartements à Paris... Et leur choix se porte souvent sur les quartiers les plus prestigieux, où les prix dépassent désormais les 8 000 euros du mètre carré. « Dans les plus belles rues du VI^e arrondissement, la majorité des acheteurs sont désormais des Parisiens », constate Marine Delaigue, de Nestenn VI^e.

Même chose dans les quartiers Foch, Masséna et aux Brotteaux, où il faut compter un minimum de 7 000 euros le mètre carré pour les appartements bien agencés et les petites surfaces. Seuls les biens avec défaut - manque de luminosité, rez-de-chaussée, proximité des rails... - voient leur valeur stagner et pourraient même prochainement se déprécier. Les quartiers les plus proches du VI^e et des quais sont



aussi dans le viseur des acheteurs. « Les III^e et VII^e arrondissements continuent à progresser très fortement », confirme Nicolas Desmaris, de SLCI. Autre secteur prometteur : le VII^e au sud des rails. « Les prix y restent abordables et la demande forte », assure Jérémy Jehan, de l'agence Espaces atypiques. S'aventurer au sud de Jean-Macé permet de se loger à des prix similaires, voire inférieurs, à ceux pratiqués au nord des voies ferrées, pour des appartements plus modernes. Ainsi, rue des Bons-Enfants, ce 56 m², dans un immeuble de 2010, disposant d'une terrasse de 20 m², s'est vendu 292 000 euros, (soit 5 215 euros le mètre carré). Longtemps délaissée, le V^e arrondissement, sur la colline, revient en force avec l'arrivée possible de la future ligne de métro E et la vie de quartier qui y a toujours existé. Et du côté de Villeurbanne ? Là aussi les prix ont grimpé. « Vers le quartier très prisé des Gratte-Ciel, la cote varie de 4 500 à 5 000 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 entre 5 000 et 6 000 euros à Monplaisir, les bons emplacements se négocient à moins de 4 000 euros à Grange-Blanche, et en deçà de 3 000 euros à Paul-Santy.

Suite aux épisodes de confinements, la recherche de maisons dans les villes périphériques demeure une tendance de fond. Nec plus ultra : les monts d'Or. Le budget est en rapport, à l'exemple de cette maison de la fin du XVIII^e siècle, à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or. Ses 143 m², son jardin de 986 m² et sa piscine lui ont valu de s'échanger à 945 000 euros (6 610 euros le mètre carré). Pour trouver de la verdure à un tarif plus 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. 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.

Morgane Remy

Photos : Frédéric Prochasson / stock.adobe.com, DR