



LYON

La cote par quartier

Vieux-Lyon

Ce quartier historique de Lyon a ses adeptes. Dans ses nombreux immeubles d'époque Renaissance, petites et moyennes surfaces sont légion, dépourvues de balcon, d'ascenseur et de places de stationnement. Pourtant, ce côté authentique au sein d'un périmètre animé séduit investisseurs et jeunes actifs. Dans le cœur de Saint-Jean, les habitations en bon état partent entre 6 000 et 7 000 €/m², mais entre 5 000 et 6 000 € pour les plus grandes. On y déniche quelques pépites, telle cette rare maison de 230 m², avec jardin de 330 m², vendue 2,29 millions d'euros.

La Part-Dieu, La Buire, Préfecture

«*En pleine métamorphose, la Part-Dieu se bonifie avec le temps*», affirme Valérie Chevalier de l'agence ERA Lacassagne. Deux rues de ce quartier sont définitivement fermées aux voitures. Ce secteur à dominante de bureaux sera plus vert et comprendra d'ici peu plus de logements proposés à des prix libres, plus accessibles notamment grâce au nouveau mécanisme du bail réel solidaire permettant de n'acheter que le bâti et pas le foncier. «*Des opérations de reconversion de logements en bureaux ont été stoppées*», précise Béatrice Vessiller, vice-présidente de la métropole de Lyon chargée de l'urbanisme. Proche de la gare et du centre commercial, ce quartier regorge d'immeubles datant des années 1990 hébergeant des appartements fonctionnels avec balcon et garage. Non loin de là, La

Buire, qui concentre beaucoup d'habitations des années 2010, se négocie entre 5 000 et 5 500 €/m². «*Près du Rhône, du côté Préfecture, le micro-marché couru des immeubles bourgeois oscille entre 6 000 et 7 000 €/m²*», indique Sylvain Gasparotto, directeur de l'agence Century 21 Le 7 de Cœur. «*Ces constructions où les appartements sont revisités de façon contemporaine ont beaucoup de succès*», reconnaît Jérémy Jehan, de l'agence Espaces Atypiques.

Ainay

Cet ancien quartier des grandes familles et des riches soyeux affiche des prix élevés. «*Son habitat bourgeois abrite de grands appartements de 150 m² et plus, avec de beaux volumes. Ces biens restent prisés même si leur frénésie est un peu*» ■■■



Vieux-Lyon. Quais de la Saône, quartier Saint-Jean, authentique et animé.



Ainay. Rue Vaubecour, 2^e arr. De grands appartements avec de beaux volumes.

THI FOURNIER/METROPOLE DE LYON/SP--STEPHANE AUDRAS/REA POUR LE POINT n° 032



■■■ *retombée*», indique Jean-Philippe Guinet, de l'agence Rochat Immobilier. La zone plaît pour sa situation centrale, au sud de la place Bellecour, et au nord de Perrache et de la rue piétonne Victor-Hugo. Moins bruyant que le quai du Docteur-Gaillaton, le quai Tilsitt est particulièrement apprécié car il bénéficie d'une vue sur le Vieux-Lyon. Dans un marché où les valeurs ne montent plus, « les biens de qualité avec travaux partent autour de 5 500 €/m² et ceux impeccables et bien situés peuvent grimper jusqu'à 7 500 € », affirme Quentin Barbet-Vervliet, directeur commercial de Mercure Rhône-Alpes. « Il faut compter sur un budget entre 1 et 1,5 million d'euros pour les appartements familiaux », ajoute Franck Vitali, de Century 21 Presqu'île Immobilier.

Parc de la Tête d'or

Cette autre belle adresse lyonnaise préservée de l'agitation du centre affiche des prix élevés. Doté d'immeubles du XIX^e et de style Art déco, ce secteur résidentiel est apprécié des familles pour ses écoles, ses petits commerces et le parc, véritable « poumon vert » du quartier. Les transactions s'y bouclent entre 6 500 et 7 000 €, avec quelques pointes à 8 000 € pour des biens d'exception. Le côté impair du boulevard des Belges est plus cher car le plus proche du parc. Les autres secteurs prisés se situent aux abords de la place du Maréchal-Lyautey et de l'avenue du Maréchal-Foch.

Montchat, Monplaisir

Montchat est le secteur de prédilection de ceux qui cherchent une maison intra-muros. Depuis la crise sanitaire, cette demande ne cesse de s'accroître en dépit de budgets élevés compris entre 800 000 et 1,5 million d'euros. Village dans la ville, Monplaisir est un ancien quartier industriel, réputé pour ses petits immeubles de standing et ses maisons. À 15 minutes en métro de la place Bellecour, il tire son charme de ses rues commerçantes, son marché, ses écoles de bonne réputation et l'accès facile au parc Blandan. Comptez ici autour de 6 000 €/m².

Croix-Rousse, les Pentes

À cheval sur les 1^{er} et 4^e arrondissements, ces deux secteurs sont réputés et participent à l'identité de la ville. En plus des « croix-roussiens » amoureux de leur quartier, cette partie de Lyon attire spontanément les Parisiens en quête d'un logement, même s'ils ne connaissent pas la ville. « Ici les immeubles canuts (anciennement occupés par les ouvriers tisserands de la soie) sont légion. Leur particularité ? Ils offrent plafonds à la française, pierres apparentes et généreuses hauteurs sous plafond, permettant d'installer des mezzanines », indique Damien Roucher, de l'agence ERA AIG Croix-Rousse. Même sans ascenseur, balcon et garage, ils restent recherchés, avec des valeurs élevées et stables. Dominant le secteur, le « plateau », véritable village, est le spot le plus coté. De jolies rénovations de petites surfaces se négocient parfois jusqu'à 9 000, voire 10 000 €/m² mais les transactions de biens standards se bouclent fréquemment autour de 7 000 €/m². Légèrement moins cher en raison de ses nombreuses rues étroites, en quasi-angle droit et difficilement accessibles, les Pentes recèle quelques habitations recherchées pour leur bonus d'une vue sur tout Lyon. « Les grandes surfaces sont plus difficiles à vendre qu'il y a quelques mois », note Michèle Mercier, de l'agence Acem Immobilier.



Croix-Rousse. Les Pentes, montée Saint-Sébastien. Un village avec vue sur tout Lyon.



Confluence. Darse de la Saône, port de plaisance. Des artères dégagées et des immeubles dotés de terrasses au-dessus de l'eau.

La Confluence

Au sud du 2^e arrondissement, ce « morceau de ville » qui sort de terre depuis plus de dix ans arrive presque à la fin de son urbanisation à marche forcée, dont la fin est prévue en 2030. En septembre, Nexity s'est vu attribuer deux îlots situés le long des quais du Rhône. Il y construira notamment un immeuble d'habitation innovants sans chauffage ni climatisation mécaniques. Ce quartier vivant doté de commerces plaît pour ses artères dégagées, ses immeubles récents avec balcons et terrasses, dont certains offrent de jolies vues sur l'eau (port/bassin, Saône, Rhône). « Ces habitations très récentes oscillent entre 6 500 et 7 000 €/m² », précise Jean-Philippe Guinet de Rochat Immobilier. Et pour des emplacements de qualité, les prix s'envolent. « À deux pas du Jardin aquatique, sur le quai Antoine-Riboud, un duplex de 132 m² en dernier étage, avec terrasse de 50 m², s'est vendu 1,025 million d'euros », indique Jérémie Boiton, de l'agence Sandra Viricel Immobilier. ■

STEPHANE AUDRAS/REA POUR « LE POINT » (X2)