



LYON

La cote par quartiers

Hypercentre

Ici, où les prix s'étaient envolés ces dernières années, machine arrière! « *La hausse rapide des taux des crédits, l'activation de l'encadrement des loyers et le durcissement de la réglementation locale en matière de location de courte durée ont fortement contracté la demande et obligé l'offre à s'adapter* », note Cyril Imsissen, chez Orpi Côté Saône Immobilier. « *L'ampleur du réajustement des prix dépendra aussi de la qualité des biens* », précise Franck Vitali, chez Century 21 Presqu'île. La géographie des prix? Sur la partie « plate » de la presqu'île, belles adresses

riment toujours avec les Terreaux, l'Hôtel de ville et les Jacobins, qui concentrent de beaux immeubles anciens. Comptez 6 000 à 6 500 €/m² contre 7 000, voire 8 000 €, en 2021. Trois autres spots restent prisés pour leurs immeubles bourgeois et leurs grands appartements: les quais, le quartier Ainay et celui de Bellecour. Dans ces secteurs, tablez sur 6 000 €/m².

Croix-Rousse

Le recul des valeurs n'épargne pas ce quartier. À mi-hauteur, les pentes concentrent les célèbres immeubles canuts, typiques habitations lyonnaises abritant autrefois d'anciens locaux des tisserands, aux beaux volumes, souvent sans ascenseur et sans balcon. « *Pour 70 mètres carrés sur deux ni-*

veaux avec deux chambres et vue dégagée, prévoyez 370 000 euros, contre 450 000 euros mi-2021 », indique Xavier Moreux, patron d'Espaces atypiques Lyon. Au pied de la colline, la partie basse coûte moins cher: entre 4 500 et 5 500 €/m². Le nec plus ultra? Le plateau, aux allures de village, très tendance, aux prix en baisse mais toujours élevés. « *Rues Bon-Pasteur et Jean-Baptiste-Say, prévoyez 6 500 €/m²* ■■■



« *Rues Bon-Pasteur et Jean-Baptiste-Say, prévoyez 6 500 €/m² pour les meilleurs biens sans travaux.* »

Anne Monard-Bretin, chez Guy Hoquet à La Croix-Rousse.

GUY HOQUET/SP

■■■ pour les meilleurs biens sans travaux et avec de jolies vues dégagées», note Anne Monard-Bretin, chez Guy Hoquet à la Croix-Rousse.

Vieux-Lyon

De 5 000 à 6 000 €/m² : c'est le prix des ruelles de cette zone historique. Ses vieux immeubles hébergent de nombreuses petites surfaces, parfois sombres en étages bas. « Dans ce quartier central, des parents achètent des studios et déboursent environ 200 000 euros pour des 2-pièces dédiés à leurs enfants étudiants ne trouvant pas de locations équivalentes », commente Franck Vitali.

Parc de la Tête-d'Or

Dans cette partie prisée du 6^e qui jouxte le parc, l'activité immobilière reste calme, avec pas mal de biens à vendre. « Les candidats acheteurs aux profils CSP+ sont assez attentistes », reconnaît Cyril Imsissen, de l'agence Immobilière du Parc. Les prix ? Ils oscillent majoritairement entre 5 700 à 6 600 €/m², mais dépassent 8 000 €/m² pour l'habitat de standing sans défauts et en étage élevé, s'envolant même jusqu'à 9 000 €/m² pour un bien rénové en dernier étage, avec extérieur et vue sur le parc.

La Part-Dieu

La partie est de ce quartier connaît un regain d'intérêt, notamment à cause de l'essor du télétravail. Malgré sa densité urbaine, la

Recul. Sur les pentes de la Croix-Rousse, la montée de la Grande-Côte (1^{er}) et ses immeubles canuts sont aujourd'hui moins convoités.

Ce qui s'est vendu

- Rue de la Martinique, 3^e ét., imm. 2010, 48 m², balcon, garage, 250 000 €.
- Avenue Félix-Faure, rez-de-jardin, imm. 2005, 53 m², 258 000 €.
- Rue Ney, 1^{er} ét., imm. 2000, 61 m², 357 000 €.
- Rue de Créquy, 4^e ét., imm. des années 1970, 74 m², balcon, parking, 460 000 €.
- Rue Auguste-Comte, 3^e ét., imm. 1885, 81 m², travaux, 395 000 €.
- Rue des Docteurs-Cordier, 5^e ét., imm. 1990, 92 m², terrasse de 21 m², 503 000 €.
- Rue d'Austerlitz, dernier ét. sans asc., imm. canut, duplex, 95 m² loi Carrez (124 m² au sol), 575 000 €.
- Rue Edmond-Locquard, 6^e et 7^e ét., imm. des années 1970, duplex, 104 m², 420 000 €.
- Avenue du Point-du-Jour, maison années 1930, 120 m², terrain de 800 m², travaux, 850 000 €.
- Place Bellecour, 2^e ét., imm. début XIX^e, 124 m², 890 000 €.

zone attire pour sa proximité de la gare et son accessibilité aux rares primo-accédants décrochant un emprunt. Comptez de 4 500 à 5 000 €/m². Quelques opérations de reconversion feront bientôt la part belle au logement (lire p. XXX). Les biens d'exception ne plient pas. Place Bir-Hakeim, « nous avons signé une vente record à 11 800 €/m² : un appartement de 112 mètres carrés, rénové par un architecte, avec 250 mètres carrés de terrasse », indique Gérald Châtel, directeur associé de Barnes Lyon.

Sans-Souci, Monplaisir, Montchat

« Ces secteurs résidentiels séduisent des ménages voulant de plus grands logements, dotés d'un solide apport personnel », souligne Jérôme Cahen, de Laforêt Immobilier Lyon 5^e. Sans-Souci et Monplaisir, vite connectés au centre avec la ligne D du métro et le tram, coûtent de 5 000 à 5 700 €/m². « Leurs bonus ? Un environnement paisible et des commerces de proximité », note Juliana Chevret, de l'agence Immobilière de l'Est. La place Ambroise-Courtois et ses rues environnantes forment le cœur névralgique de ce petit village. La zone profitera, à terme, d'un nouveau quartier avec la réhabilitation de l'ex-tour du Circ (lire p. XXX). Niché entre Bron et Villeurbanne, Montchat (3^e ar-

rondissement) reste coté malgré l'absence de métro. « Comptez entre 3 000 et 6 000 €/m² dans l'ancien », note Laurent Pericat, du réseau L'Adresse. Quelques maisons dépassent néanmoins le million d'euros.

Saint-Just, Sainte-Irénée, Point-du-Jour

Suspendues entre les collines de Fourvière et de Sainte-Irénée, ces enclaves apaisées du 5^e arrondissement font le lien avec l'Ouest lyonnais. Leur parc immobilier abrite des immeubles de toutes les époques. On trouve aussi de paisibles maisons avec jardin, demeures bourgeoises et maisons de ville contemporaines. « Au-delà de 850 000 euros, les clients sont plus rares », reconnaît Jérôme Cahen, chez Laforêt Lyon 5^e. Moins cher, le quartier du Point-du-jour propose des appartements à 4 500 €/m².

Villeurbanne

Centraux, commerçants, République et Gratte-Ciel sont les quartiers les plus prisés de cette ville satellite limitrophe, monnayés de 4 200 à 4 600 €/m². Le haut de cette fourchette vaut aussi pour la partie Charpennes-Tonkin jouxtant le 6^e arrondissement. « On y trouve même des maisons de 100 mètres carrés avec jardin dès 500 000 euros », indique Antoine Gannat, chez ERA Villeurbanne ■



Connecté. Monplaisir (8^e) offre une vie de village, la ligne D du métro en plus.

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