

Immobilier à Lyon : le retour de flamme

Dans la capitale des Gaules, les prix baissent nettement, sauf dans le neuf, malgré un contexte, là aussi, très difficile.



Quai Tilsitt, à Ainay (2

e

). L'hypercentre continue de séduire, mais il n'échappe pas au réajustement des prix. © Stéphane AUDRAS/REA

La correction des prix, en marche dans la capitale de la région Auvergne-Rhône-Alpes, ne devrait pas s'arrêter là. En un an, les appartements anciens y ont perdu 5,9 %, à 5 052 €/m², en moyenne, selon Meilleurs Agents. Il faut dire qu'ils avaient gagné 18,2 % ces cinq dernières années ! « *Le marché, qui a muté en juillet 2022, s'est nettement ralenti début 2023* », note Sandra Viricel, de l'agence du même nom. Plutôt propice aux transactions, le printemps n'a pas dopé l'activité comme d'habitude. « *Les primo-accédants n'arrivent plus à emprunter et les investisseurs ne sont pas à la noce : moindres prêts, diagnostic de performance énergétique, encadrement des loyers* », souligne Anne Legras, de Century 21 Valmy Immobilier. Renchérissement du crédit immobilier oblige, beaucoup d'acquéreurs ont repoussé, voire abandonné leur projet. « *Trois appels hebdomadaires pour une nouvelle annonce, contre vingt dans la journée, un an et demi en arrière !* » affirme Claire Amiel, chez Novolia Immobilier.

Du coup, l'offre s'étoffe, avec un stock croissant de biens à vendre depuis plusieurs mois, aux prix surestimés par rapport au nouveau marché. Les biens les plus pénalisés ? « *Ceux avec défauts, mauvais diagnostic de performance énergétique et/ou d'importants travaux. Les candidats actifs ont plus de choix, et donc d'exigence. Les grands volumes sont plus durs à vendre* », relève Sandrine Checa, chez Laforêt. Sa consœur Valérie Chevalier, du groupe ERA, confirme « *des biens moins prisés à partir du 3-pièces, et un attentisme pour les budgets élevés* ». Autre signal d'alarme, l'allongement des délais de vente. « *Des appartements vite cédés auparavant mettent, au mieux, trois mois pour trouver preneur* », signale Jérôme Cahen, chez Laforêt. À ce jour, et compte tenu de la durée des transactions, « *mieux vaut vendre avant d'acheter* », conseille Antoine Gannat, d'ERA Lyon Villeurbanne.

**Philippe Layec,**

président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de la région lyonnaise : « Au premier semestre 2023, les ventes ont baissé de 26 % dans le neuf. »© AlinePerier

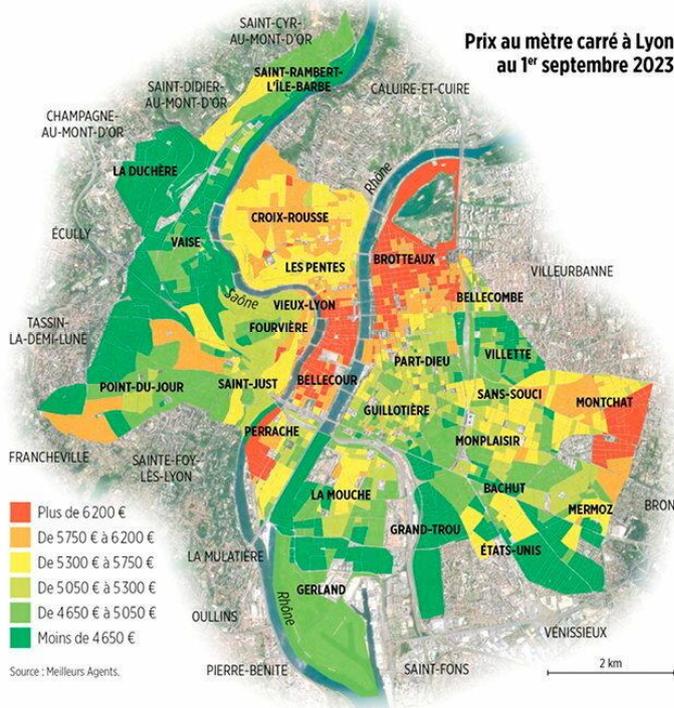
Prix des matériaux. Côté neuf, la situation est encore plus dégradée. Dans la métropole, comme dans la capitale des Gaules, tous les chiffres sont dans le rouge. À Lyon, « *au premier semestre 2023, les ventes ont baissé de 26 % et les mises en vente ont chuté d'un tiers. On a rarement vu une telle dégringolade* », commente Philippe Layec, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de la région lyonnaise.

Il subsiste toutefois quelques secteurs où d'importantes opérations d'aménagements sont prévues, comme La Saulaie à Oullins, le Mas du Taureau à Vaulx-en-Velin, Vallon des hôpitaux à Saint-Genis-Laval, mais le taux d'écoulement des programmes neufs est faible. « *Nous allons lancer deux opérations dans les 7^e et 8^e arrondissements. Ce sont des secteurs de Lyon où l'on trouve encore du foncier disponible pour construire* », indique Guillaume Berthier, directeur régional Promotion de BNP Paribas Immobilier. À l'échelle de la métropole, « *au premier semestre, 317 programmes sont en phase de commercialisation. Environ 53 % d'entre eux ont un stock inférieur à 10 lots, dont 46 % inférieurs à 3 lots* », détaille Pierre Boyer, consultant senior d'Adéquation. Dans ce contexte difficile, les prix du neuf continuent malgré tout d'augmenter (+ 4,2 % à Lyon, à 5 550 €/m²). La hausse des prix des matériaux et de la main-d'oeuvre nourrissent cette inflation §

5,9 %

C'est la baisse des prix dans l'ancien entre juillet 2022 et juillet 2023, soit 5 052 €/m², en moyenne, selon Meilleurs Agents.

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



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. © Stéphane AUDRAS/REA

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

**Anne Monard-Bretin,**

chez Guy Hoquet à La Croix-Rousse : « Rues Bon-Pasteur et Jean-Baptiste-Say, prévoyez 6 500 €/m²

pour les meilleurs biens sans travaux. »

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 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. 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



Connecté.

Monplaisir (8

e

) offre une vie de village, la ligne D du métro en plus. © Stéphane AUDRAS/REA

« 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 . Niché entre Bron et Villeurbanne, Montchat (3 e arrondissement) 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 Charpenne-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 §

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 €.

Quoi de neuf ?

•



Végétalisée. La tour jadis tout-bureaux de l'ancien Centre international de recherche sur le cancer (Circ) accueillera des logements...

1. [1](#)
2. [2](#)



... des commerces solidaires, un tiers-lieu, un « rooftop » et un jardin nourricier.

1. [1](#)
2. [2](#)

C'est au coeur de l'été, et après examen de plusieurs dossiers de candidature à son appel à projets, que la ville de Lyon a décidé du sort de l'ancien Centre international de recherche sur le cancer (Circ). Érigé en 1972 dans le quartier de Monplaisir (8^e arrondissement) par les architectes lyonnais Pierre Bourdeix et Paul Guillot, cet immeuble haut de 68 mètres, inoccupé depuis 2022, connaîtra bientôt une nouvelle vie.

L'équipe de promoteurs Redman et Icade Promotion, avec le cabinet d'architectes AOM, réhabiliteront ce site de 8 700 mètres carrés, propriété de la ville. Une fois transformé, cet ensemble, abritant à l'origine 100 % de bureaux, s'ouvrira sur la ville en proposant des usages mixtes. « Cette construction emblématique était la deuxième tour d'immeuble de grande hauteur (IGH) à structure légère de Lyon, après celle de la Part-Dieu. Après sa reconversion faisant la part belle à la biodiversité, elle symbolisera la ville bas carbone », indique Fanny Laperriere, directrice de la maîtrise d'ouvrage urbaine à la métropole de Lyon. Au menu de la post-transformation : conciergerie, boutiques de seconde main et ateliers participatifs, au rez-de-chaussée.

Jardin nourricier. L'ex-auditorium de 700 mètres carrés deviendra un tiers-lieu. En étage, les espaces réorganisés accueilleront 66 logements, dont 35 % sociaux et très sociaux, 10 % d'appartements vendus en bail réel solidaire (vente du logement mais pas du foncier), 5 % en prix maîtrisés et le reste en prix libres. « Commercialisés fin 2024 ou début 2025, ces appartements offriront de belles hauteurs sous plafond », précise Hans Oswald, directeur commercial national d'Icade Promotion.

Les prix avoisineront 8 000 €/m² pour les logements libres, 5 000 euros pour ceux à prix maîtrisé, et environ 4 000 euros

pour ceux proposés en BRS. Les derniers niveaux de la tour seront évidés et réunis pour déclasser la tour en « IGH » et y nicher un restaurant gastronomique avec vue panoramique. « *Le rooftop hébergera aussi un jardin nourricier approvisionnant le restaurant de ses récoltes* », complète Hans Oswald. À cet ensemble s'ajouteront des bâtiments neufs. Ainsi, les futurs immeubles Thomas et Lumière proposeront respectivement 1 950 mètres carrés de bureaux pour les TPE et PME. Chacun comportera des commerces. Avec une livraison prévue en 2028, cette opération totalisera 91 nouvelles habitations.

35 %

C'est la proportion de logements sociaux que comptera la tour de l'ex-Circ après réhabilitation.

Cent arbres. Autre lieu et autre projet de régénération urbaine, dans le quartier de la Part-Dieu (3^e arrondissement), les anciens bureaux du groupe RTE vont changer d'usage. Imaginée en 2019, cette opération a été décalée dans le temps car les élus écolos de la métropole ont exigé de mieux équilibrer les parts tertiaires et résidentielles. Porté par Icade Promotion et Sogeprom, avec le cabinet Hérault Arnod Architectures, ce vaste projet de 17 500 mètres carrés, au coeur de la ville s'organisera en deux opérations. À la clé de la réhabilitation, une extension et une surélévation.

La première, baptisée Audessa, comprendra 13 000 mètres carrés de bureaux avec socle de commerces et de services et 600 mètres carrés d'espaces verts fleuriront, avec plus de 100 arbres plantés. Déjà en chantier, la livraison est prévue début 2025. La seconde opération, nommée Vertuo, dont le permis de construire a été accordé cet été, comprendra 1 500 mètres carrés de bureaux, 600 mètres carrés de commerces et 38 logements. Ils seront vendus cet automne sur la base de 7 000 €/m². Les travaux devraient débuter fin 2023 §

