

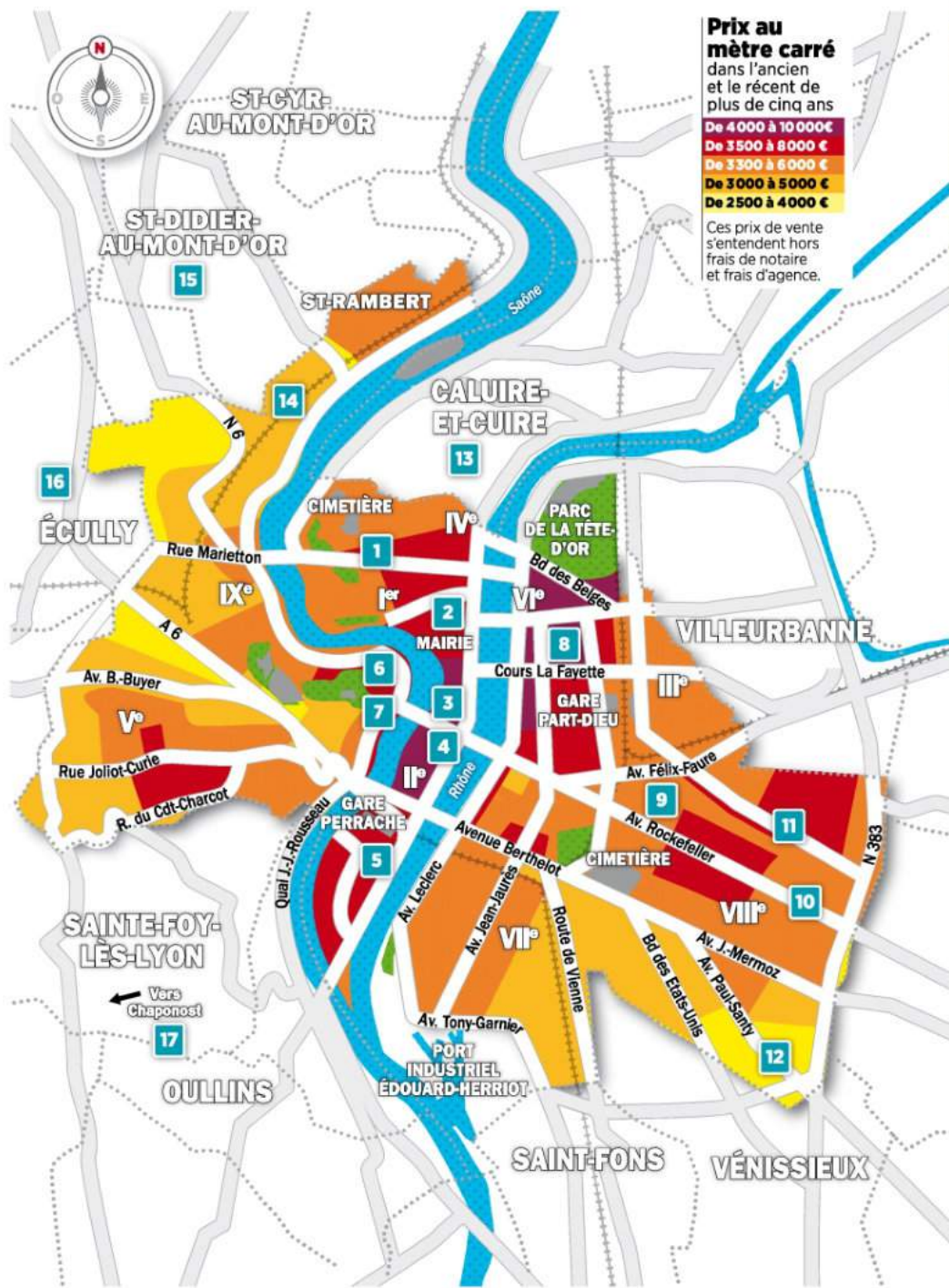
LYON Un potentiel de hausse intact, notamment dans l'hypercentre

Malgré l'inflation, qui varie de +2 à +6%, il reste de bonnes affaires. Tel ce dernier étage de 124 mètres carrés, rue du Président-Edouard-Herriot, en plein centre, cédé à 599 000 euros (soit 4830 euros le mètre carré). «Après travaux, il vaudra 6 700 euros le mètre carré, soit 40% de plus !», estime Angélique Grasso, d'Avenir Investissement. Pourtant, la cote enflie en centre-ville, sous l'afflux de Parisiens au fort pouvoir d'achat. «Ils cassent leur tirelire pour bénéficier du métro à 200 mètres», note Nathalie Mentre, d'OptimHome. La note grimpe surtout pour les surfaces de 30 à 50 mètres carrés, et pour celles de 80 à 100 mètres carrés, rares. «Une cliente, en recherche depuis trois ans, a dû réévaluer son budget de 25%», assure Marie-France Salwey, d'Investor. Aux Jacobins, à Grolée ou place Bellecour, le mètre carré, facturé à environ 6000 euros, grimpe parfois à 7000, voire 10000 euros. Et l'inflation devrait continuer.

Pour des prix plus doux, direction le III^e arrondissement, vers La Villette ou Montchat, où le mètre carré s'étage de 3 500 à 5 500 euros. Autre solution : parier sur l'arrivée des transports. «Le métro, attendu en 2030, devrait valoriser les maisons des quartiers du Point-du-Jour et d'Alaï, à Tassin-la-Demi-Lune», dit Michel Gio, de Stéphane Plaza. Un horizon certes lointain, mais prometteur : en 2013, avec l'arrivée du métro à Oullins, les plus-values avaient atteint de 20 à 30%. Sinon, pour une maison à moins de 2000 euros le mètre carré, direction la périphérie est. A Vaulx-en-Velin, avenue Grandclément, celle-ci, de 185 mètres carrés, avec un jardin de 500 mètres carrés, a été vendue 277 500 euros. 

Par **Morgane Remy**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Avenir Investissement, Barnes, Guy Hoquet Immobilier, Investor Immobilier, Laforêt, Novea Immobilier, Optimhome, Régie Gindre, Stéphane Plaza.



Prix au mètre carré dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4000 à 10000€
- De 3500 à 8000€
- De 3000 à 6000€
- De 2500 à 5000€

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



LA COTE DES APPARTEMENTS

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. CROIX-ROUSSE		
Immeuble de canut 1920	5500 euros (+6%)	• Place Tabareau, immeuble 1920, 68 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, mezzanines (hors Carrez) 20 m ² , bon état: 370 000 € (5 440 €/m ²).
Immeuble années 1980	5000 euros (+5%)	• Rue Artaud, imm. 1989, 102 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, terrasse 12 m ² , parking, très bon état: 530 000 € (5 195 €/m ²).
2. OPÉRA		
Immeuble XVIII ^e siècle	6500 euros (+5%)	• Place Tolozan, immeuble XVIII ^e , 47 m ² , 2 pièces, 4 ^e et dernier étage, vue Rhône, ascenseur, rénové: 315 000 € (6 700 €/m ²).
Immeuble Soufflot XVIII ^e	5600 euros (+4%)	• Rue Royale, imm. Soufflot XVIII ^e , 46 m ² , 2 pièces, 5 ^e et dernier étage, cheminée, ascenseur, rénové: 269 000 € (5 845 €/m ²).
3. HÔTEL-DIEU, GROLÉE		
Immeuble début XX ^e siècle	7500 euros (+10%)	• Rue du Pdt-Carnot, imm. XIX ^e , 115 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, balcon filant, asc., vue, à rénover: 850 000 € (7 390 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	5500 euros (+8%)	• Rue de la Barre, immeuble 1873, 153 m ² , 4 pièces, 5 ^e et dernier étage, vue, ascenseur, cave, à rénover: 785 000 € (5 130 €/m ²).
4. AMPÈRE-VICTOR-HUGO		
Immeuble de rapport XIX ^e	5000 euros (+2%)	• Rue Auguste-Comte, imm. 1880 sur cour, 100 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, esprit loft, cave, très bon état: 495 000 € (4 950 €/m ²).
5. CONFLUENCE		
Imm. 2010 basse conso (BBC)	5500 euros (0%)	• Place Camille-Georges, immeuble 2015, 98 m ² , 4 pièces, 7 ^e ét., terrasse, vue, parking, asc., très bon état: 535 000 € (5 460 €/m ²).
Immeuble années 1980	4500 euros (+5%)	• Cours Suchet, imm. 1989, 91 m ² , 3 pièces, 5 ^e ét., loggia, parking, asc., cave, 100 000 € de travaux: 336 000 € (3 690 €/m ²).
6. SAINT-PAUL		
Immeuble début XIX ^e siècle	5000 euros (+2%)	• Rue de la Loge, immeuble 1800, 45 m ² , 3 pièces, rez-de-chaussée, mezzanine, cour 20 m ² , bon état: 225 000 € (5 000 €/m ²).
Immeuble XV ^e siècle	4500 euros (+2%)	• Place du Change, immeuble XV ^e , 114 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, balcon, cave, grenier, bon état: 525 000 € (4 605 €/m ²).
7. SAINT-JEAN		
Immeuble Renaissance XVI ^e	5500 euros (+2%)	• Rue St-Jean, imm. XVI ^e , 42 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cheminée, sans ascenseur, rénové: 242 000 € (5 760 €/m ²).
Immeuble Renaissance XV ^e	4700 euros (+2%)	• Rue du Bœuf, immeuble XV ^e , 105 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, asc., chauff. indiv. gaz, cave, bon état: 470 000 € (4 475 €/m ²).
8. MASSÉNA		
Immeuble bourgeois 1900	5500 euros (+5%)	• Rue Garibaldi, immeuble début XX ^e , 54 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, cheminée, à rénover: 245 000 € (4 535 €/m ²).
Immeuble de standing 1980	5300 euros (+5%)	• Rue Masséna, immeuble 1980, 70 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, balcon, ascenseur, parking, rénové: 373 000 € (5 330 €/m ²).
9. VILLETTE-MAISONS-NEUVES		
Immeuble années 2000	4500 euros (+5%)	• Rue Jean-Pierre-Lévy, imm. 2002, 111 m ² , 5 pièces, 7 ^e étage, terrasse, asc., parking, bon état: 500 000 € (4 505 €/m ²).
Immeuble années 1980	3800 euros (+4%)	• Avenue Lacassagne, imm. 1987, 70 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, balcon, box, loggia, à rénover: 231 000 € (3 300 €/m ²).
10. GRANGE BLANCHE		
Immeuble années 2000	4300 euros (+4%)	• Rue Volney, immeuble 2008, 89 m ² , 4 pièces, rdc, jardin 130 m ² , parking double, bon état: 380 000 € (4 270 €/m ²).
Immeuble années 1980	3300 euros (+2%)	• Rue Feuillat, imm. 1986, 87 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, parking, balcon, dressing, rénové: 289 000 € (3 320 €/m ²).

Dans le quartier Confluence, les constructions récentes, avec une belle vue et un parking, s'enlèvent en moyenne à 5500 euros le mètre carré.

LA COTE DES MAISONS

Type de bien	Prix moyen du bien (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
11. MONPLAISIR, MONTCHAT		
Maison bourgeoise 1930	1,2 million d'euros (+6%)	• Rue Pascal, maison 1930, 240 m ² , 6 pièces, 3 stationnements, jardin 450 m ² , piscine, sous-sol, rénové: 1,15 M€ (4 790 €/m ²).
Maison années 2010	1 million d'euros (+10%)	• Rue Louis, maison 2015, 164 m ² , 7 pièces, 3 stationnements, jardin 495 m ² , sans vis-à-vis, rénové: 1,09 M€ (6 650 €/m ²).
12. SANTY-LA-PLAINE		
Maison de ville années 1930	270 000 euros (0%)	• Avenue Paul-Santy, maison 1930, 90 m ² , 4 pièces, terrain 289 m ² , 1 ^e étage, garage, terrasse, bon état: 299 000 € (3 320 €/m ²).
13. CALUIRE-ET-CUIRE		
Maison d'architecte XIX ^e	1 million d'euros (+10%)	• Chemin de Crépieux, maison 1800, 210 m ² , 7 pièces, garages, 5 000 m ² de terrain, à rénover: 860 000 € (2 150 €/m ²).
Maison début XIX ^e siècle	840 000 euros (+2%)	• Chemin du Panorama, maison 1918, 90 m ² , 4 pièces, terrain 374 m ² , sous-sol aménagé, piscine possible, rénovée en 2012: 439 000 € (4 880 €/m ²).
Maison début XX ^e siècle	500 000 euros (+2%)	
14. LYON IX^e		
Maison de maître XIX ^e siècle	1 million d'euros (0%)	• Impasse des Jardins, maison 1830, 400 m ² , 7 pièces, garages, 5 000 m ² de terrain, à rénover: 860 000 € (2 150 €/m ²).
Maison années 1990	650 000 euros (+2%)	• Rue des Docteurs-Cordier, maison 1995, 172 m ² , 7 pièces, jardin 375 m ² , garage, à rafraîchir: 630 000 € (3 665 €/m ²).
15. ST-DIDIER-AU-MONT-D'OR		
Maison de caractère 1970	2 millions d'euros (+10%)	• Avenue Jean-Jaurès, maison 1970, 270 m ² , 10 pièces, terrain 5 625 m ² , dépendances, garage, à rafraîchir: 2,01 M€ (7 450 €/m ²).
Maison de ville XIX ^e siècle	1 million d'euros (+5%)	• Rue du Commandant-Israël, maison XIX ^e , 262 m ² , 6 pièces, terrain 655 m ² , arbres fruitiers, bon état: 990 300 € (3 780 €/m ²).
16. ÉCULLY		
Maison années 2000	1,5 million d'euros (+8%)	• Ch. de Charrière-Blanche, maison 2008, 220 m ² , 5 pièces, jardin 1600 m ² , garage, piscine, bon état: 1,44 M€ (6 545 €/m ²).
Maison d'architecte 1990	1,1 million d'euros (+8%)	• Chemin du Saquin, maison 1996, 211 m ² , 7 pièces, jardin 1975 m ² , garage, piscine, bon état: 1,14 M€ (5 435 €/m ²).
17. CHAPONOST		
Maison années 1970	500 000 euros (+2%)	• Rue Jean-Perret, maison 1970, 225 m ² , 6 pièces, 1 ^e étage, jardin 1235 m ² , chauffage élect., à rafraîchir: 509 000 € (2 260 €/m ²).
Maison mitoyenne 1970	400 000 euros (+2%)	• Rue L.-Martel, maison mitoy. 1976, 108 m ² , 4 pièces, jardin 1335 m ² , 2 stationnements, état correct: 379 000 € (3 510 €/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.

Retrouvez toutes les annonces immobilières de cette ville sur Capital.fr avec bien'ici

SEPTEMBRE 2018 ★ CAPITAL 361