

GRENOBLE En centre-ville, un repli de la cote n'est désormais plus exclu

La ville fait figure d'exception parmi les métropoles françaises. Depuis un an en effet, les prix font globalement du sur place, quand ils ne reculent pas. Certes, dans les quartiers prisés du centre-ville, vers la caserne de Bonne et à Championnet, les biens affichés sous une limite de 300 000 à 350 000 euros restent demandés. Et les appartements en bon état, avec ascenseur et place de stationnement, dépassent le plus souvent les 3 000 euros le mètre carré. Lorsqu'un extérieur ou une vue dégagée sont présents, la note atteint même 3 500 euros le mètre carré. «Mais le fléchissement de la demande est sensible, et devrait désormais peser sur les prix en centre-ville», prévient Olivier Illy, de l'agence Le Montorge. Quelques produits échappent toutefois à cette morosité, comme les petites surfaces adaptées

à la location, parce que proches d'un arrêt de tramway desservant l'université, dont la cote progresse légèrement, jusqu'à +3%. La clientèle d'investisseurs n'a en effet pas déserté la ville. «Ces acheteurs viennent aussi bien de la région que de Lyon ou de Paris, en recherche de bonnes rentabilités, parfois proches de 10%, et de tarifs accessibles, souvent inférieurs à 2 000 euros le mètre carré», observe Jean-Michel Trottier, de Nestenn. Les plus prudents d'entre eux portent leurs choix sur les petites surfaces de l'hypercentre. «Mais les meilleurs rendements sont servis par les trois et quatre-pièces à mettre en colocation, à Bajatière, sur le boulevard Joseph-Vallier ou à proximité immédiate du campus de Saint-Martin-d'Hères», détaille Adrien Lando, de Valoris Immobilier. Le prix de ces produits dépend alors plus du nombre

de chambres, dont le loyer escompté varie de 400 à 450 euros, que de la superficie achetée. Attention toutefois, car cet afflux de bailleurs accroît logiquement l'offre de logements disponibles à la location, et le risque de vacance locative. Dans le secteur Eaux-Clares, éloigné de la faculté, celle-ci peut atteindre soixante jours, soit les deux mois d'été, malgré des loyers à la chambre attractifs, de 350 euros par mois. Plus près de l'université, la vacance se réduit plutôt à un mois, ces localisations étant les premières ...



Le prix comprend le lit relevable et le canapé, hors matelas et bibliothèque.

**SOLUTION
LIT RELEVABLE /
CANAPÉ**
Fabrication italienne
En exclusivité dans le plus grand
espace lits releposables à Paris

Pour gagner des m², pensez au mobilier multifonction !
Nos lits releposables sont installés par des professionnels qualifiés.

TRECA
PARIS
Arpège

**DÉCOUVREZ LE CONFORT D'UN MATELAS
TRECA À UN PRIX EXCEPTIONNEL**

Le matelas Arpège en 140 x 190cm à 1 200€*
Même suspension et même capitonnage intégral que l'Impérial Air Spring®

*Prix hors écopart (6€) et livraison

Tables extensibles, plateaux
laque, bois, verre et céramique,
procédés anti-rayures,
fabrication française et
européenne.

**OFFRES
EXCEPTIONNELLES**
dans le plus grand espace tables et
chaises de repas à Paris

Photos non contractuelles

**CANAPÉ-LIT
TOPPER SOFA BED**
1190€
Ecopart. 11€ incluse

Système Rapido®
Entièrement déhoussable
Couchage 140 lattes
de bois, matelas 17 cm
HR 30 kg/m³
Range-oreillers

L173 x P91 x H90, pieds alu
ou bois, présenté en tissu
Calipso 24 (54% PL 46% PP),
fabriqué à la main en Italie,
nombreux coloris au choix,
2 coussins assortis. Prix hors livraison.

Distributeur officiel
Diva, Duvivier,
Steiner...

EspaceTopper®
Maison familiale depuis 1926

Toutes nos adresses sur www.topper.fr

LITS RELEVABLES • 7J/7
58-60 rue de la Convention Paris 15°
01 45 71 59 49
M° Javel ou Boucicaut • P. gratuit

LITERIE • 7J/7
66 rue de la Convention Paris 15°
01 40 59 02 10 • M° Boucicaut • P. gratuit
56-60 cours de Vincennes Paris 12°
01 43 41 80 93 • M° Porte de Vincennes/Nation

TABLES ET CHAISES DE REPAS • 7J/7
147 rue Saint-Charles Paris 15°
01 45 75 02 81 • M° Boucicaut • P. gratuit
63 rue de la Convention Paris 15°
01 45 77 80 40 • M° Boucicaut • P. gratuit

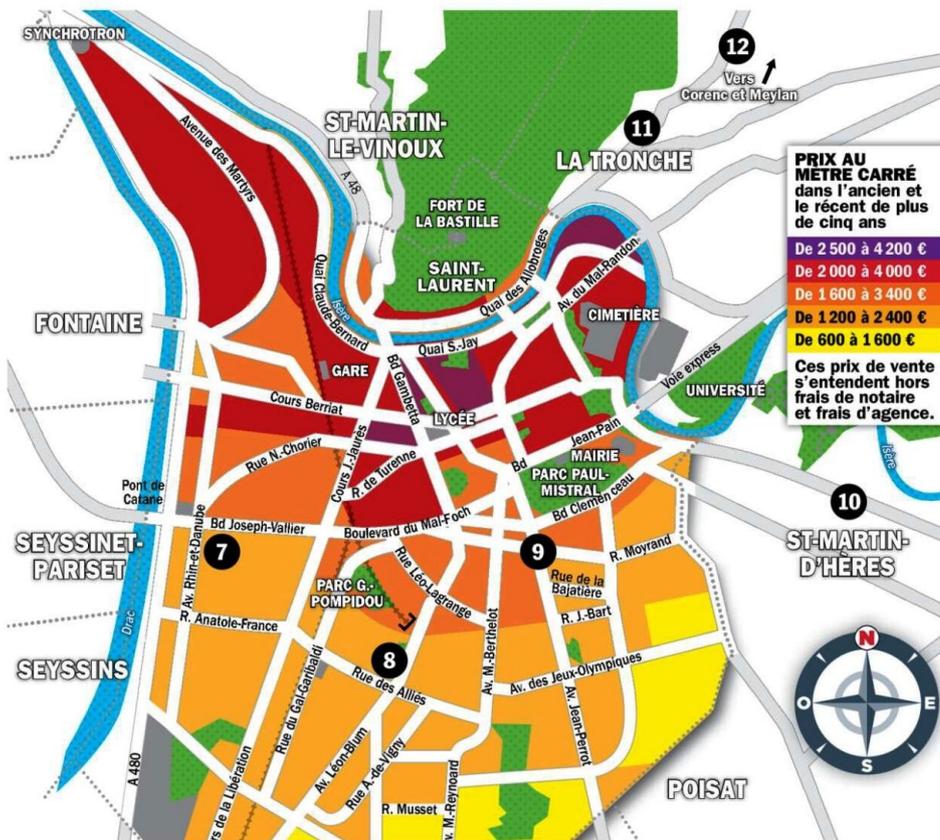
CANAPÉS-LITS • 7J/7
54 cours de Vincennes Paris 12°
01 40 21 87 53 • M° Nation
63 rue de la Convention Paris 15°
01 45 77 80 40 • M° Boucicaut • P. gratuit

GRENOBLE (suite)

... choisies. «Gare aussi à la taxe foncière, plus élevée que la moyenne, et deux fois plus coûteuse qu'à Lyon», souligne Vincent Delaunois, de l'agence Audras et Delaunois. Pour investir dans le neuf, la facture a encore augmenté, de 5,9% sur un an, selon les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers. Et il faut désormais prévoir un budget de 3 660 euros le mètre carré, hors parking.

A côté des investisseurs, les primo-accédants restent également actifs. La plupart d'entre eux prospectent au sud-est de la ville. «Les abords du parc Paul-Mistral, au-dessous du boulevard Clemenceau, évoluent favorablement et résisteront mieux que le sud de Grenoble en cas de retournement du marché», estime Vincent Delaunois, également président de la Fnaim de l'Isère. Il est possible de s'y loger dans des biens de qualité, à vingt minutes du centre-ville à pied, et à moins de 2 000 euros le mètre carré. Bons plans aussi à l'extérieur de la ville, à Echirolles. «Les résidences des années 1970 du domaine Jean-Jaurès offrent une vie résidentielle agréable, avec parcs et terrains de tennis», souligne Michaël Reboh, du groupe Agda. Les surfaces familiales y changent de mains à moins de 200 000 euros.

Côté maisons, la note a enflé de 10% en un an, une hausse pour l'essentiel enregistrée à l'issue du confinement. Le choix reste vaste, comme dans la vallée du Grésivaudan, à condition d'accepter de faire vingt à vingt-cinq minutes de voiture. «Les maisons avec terrain voire piscine y sont accessibles dès 400 000 euros», souligne Christian Jourdan, d'ERA Immobilier Grésivaudan. Sur la rive droite de l'Isère, les communes prisées de Corenc, Meylan, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier ou Biviers nécessitent un budget de 3 000 euros le mètre carré minimum, même lorsque des travaux sont à prévoir. Exemple à Saint-Ismier, allée des Ancolies, où une villa de 1977, de 171 mètres carrés, avec deux parkings, un garage et un jardin de 1 220 mètres carrés qui pouvait accueillir une piscine, a été vendue 549 000 euros (soit 3 210 euros le mètre carré). Avec les



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et
le récent de plus
de cinq ans

- De 2 500 à 4 200 €
- De 2 000 à 4 000 €
- De 1 600 à 3 400 €
- De 1 200 à 2 400 €
- De 600 à 1 600 €

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

140 000 euros de rénovation nécessaire, la facture finale dépassera 4 000 euros le mètre carré. Quant à cette villa de 1988, à Corenc, chemin Saint-Bruno, de 179 mètres carrés, sur un terrain de 1 330 mètres carrés, elle offrait une vue sur la montagne sans vis-à-vis, un parking et une piscine. Elle s'est monnayée à 700 000 euros avant travaux (soit 3 910 euros le mètre carré). Sur la rive gauche de l'Isère, enfin, les prix longtemps contenus opèrent un rattrapage. Par exemple au Versoud, à moins de 15 kilomètres du centre-ville de Grenoble, où cette maison de 115 mètres carrés en bon état, avec 400 mètres carrés de terrain, est partie à 385 000 euros sans négociation (3 345 euros le mètre carré). Mais de bonnes affaires restent à faire tant les tarifs, parfois inférieurs de 1 000 euros le mètre carré à prestations égales, sont accessibles dans cette ville comme à Murianette, Domène, Saint-Jean-le-Vieux ou Villard-Bonnot. ■ **PAR MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Le Montorge, Fnaim 38, Nestenn, ERA Immobilier Grésivaudan, Valoris Immobilier, Groupe Agda, Cimm, Audras et Delaunois.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
7. EAUX-CLAIRES		
Imm. 1970 bon standing	2 000 euros (0%)	• Rue Ampère, immeuble 1978, 146 m ² , 8 pièces, 7 ^e étage, balcon, vue montagne, double vitrage, ascenseur, parking, bon état : 290 000 € (1 980 €/m ²).
Imm. 1960 à rénover	1 600 euros (-5%)	• Rue des Eaux-Claires, imm. 1960, 81 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, balcon, sans parking, asc., à rénover : 132 000 € (1 630 €/m ²).
8. VIGNY-MUSSET		
Imm. 2000 jardin intérieur	1 900 euros (+3%)	• Allée des Deux-Mondes, imm. 2002, 68 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, terrasse, double vitrage, jardin intérieur, bon état : 131 500 € (1 935 €/m ²).
Immeuble années 2000	1 700 euros (-1%)	• Rue de Stalingrad, imm. 2005, 48 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, parking, balcon, bon état : 79 000 € (1 645 €/m ²).
9. BAJATIÈRE		
Imm. 1950 avec travaux	2 000 euros (0%)	• Avenue Marcelin-Berthelot, immeuble 1957, 61 m ² , 3 pièces, 7 ^e ét., asc., garage, dernier étage, grand balcon, prévoir travaux : 122 500 € (2 010 €/m ²).
Immeuble années 1960	2 000 euros (0%)	• Rue Nicolet, imm. 1963, 54 m ² , 3 pièces, 2 ^e ét., balcon, double vitrage, vue dégagée, état moyen : 111 000 € (2 055 €/m ²).
10. SAINT-MARTIN-D'HÈRES		
Immeuble années 1960	2 600 euros (+2%)	• Rue J.-J.-Rousseau, imm. 1962, 67 m ² , 3 pièces, 6 ^e ét., asc., parking, balcon, très bon état : 179 000 € (2 670 €/m ²).
Immeuble années 1980	1 500 euros (0%)	• Av. Marcel-Cachin, immeuble année 1981, 102 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, parking, terrasse, double vitrage, bon état, à repeindre : 149 000 € (1 460 €/m ²).
11. LA TRONCHE		
Immeuble années 2010	3 800 euros (0%)	• Rue du Pont-Prouiller, petit imm. 2010, 78 m ² , 3 pièces, 2 ^e et dernier étage, asc., garage, cuisine équipée, terrasse 15 m ² , bon état : 299 500 € (3 840 €/m ²).
Immeuble années 1900	3 600 euros (0%)	• Grande Rue, immeuble années 1900, 26 m ² , studio, 3 ^e et dernier étage, calme, meublé, bon état : 94 000 € (3 615 €/m ²).
12. CORENC, MEYLAN		
Villa années 1980	3 900 euros (+10%)	• Ch. St-Bruno, Corenc, villa 1988, 179 m ² , 8 pièces, parking, terrain 332 m ² , piscine, à rafraîchir : 700 000 € (3 910 €/m ²).
Immeuble haut standing 1970	3 400 euros (+5%)	• Rue du Rachais, Meylan, imm. 1970, 76 m ² , 3 pièces, 7 ^e étage, ascenseur, parking, balcons, vue sur parc, clim., très bon état : 260 000 € (3 420 €/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.





Vos travaux sont pris en charge par LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIES



Efficacité Energetique

Les sociétés du Groupe réalisent des travaux d'efficacité énergétique pour le compte de clients B2C et B2B sur l'ensemble du territoire Français :

- L'installation d'isolation thermique en comble perdu ou en rampant de toiture.
- L'installation de doublage isolant (complexe ou sur ossature). sur mur(s) en façade ou en pignon intérieur et extérieur
- L'installation de doublage isolant sur/sous un plancher bas situé entre un volume chauffé et en sous-sol non chauffé, un vide sanitaire ou un passage ouvert.
- L'installation de VMC – Ventilation Mécanique Contrôlée à simple et double flux.
- L'installation de pompe à chaleur
- L'installation d'isolation sur un réseau hydraulique de chauffage existant ou d'eau chaude sanitaire existant, situé hors du volume chauffé, pour un système de chauffage collectif existant maintenu en température (bouclé ou tracé).

Les filiales agissent sous la marque Generale Energie et plus particulièrement avec ses déclinaisons régionales.

Distribution

Le Groupe exerce ses activités de Distribution, par le biais de sa filiale SABEO

La filiale couvre l'intégralité du territoire par le biais des implantations de GENERALE ENERGIE.

SABEO France répond aux attentes des Professionnels du BTP dans les domaines suivants :

- Isolation
- Electricité
- Plomberie
- Chauffage
- Climatisation
- Ventilation
- Energie renouvelable

SABEO France s'approvisionne directement chez les tous les fabricants dont les produits respectent les normes et exigences réglementaires françaises et particulièrement auprès des fabricants suivants :





LYON Retour des négociations de prix sur les grandes surfaces des secteurs les plus huppés

Avec une inflation comprise entre 35 et 45% sur trois ans, la ville a certes réussi à reconquérir, devant Bordeaux, sa place de deuxième ville la plus chère de France, après Paris. Mais elle a surtout fini par décourager les investisseurs et les primo-accédants souhaitant acheter en son centre. Ces deux types de clientèle sont obligés de s'éloigner toujours plus loin, quitte... à faire également monter les prix de ces secteurs de report. Dans les plus beaux quartiers, la hausse des prix s'est donc poursuivie, avec une flambée de 10 à 15% sur les douze derniers mois.

Cela n'inquiète pas outre mesure les professionnels, qui bénéficient d'une forte demande. «Sur la presqu'île, vers Préfecture et Foch et à la Croix-Rousse, le pouvoir d'achat de clients n'est pas entamé et les transactions se poursuivent», confirme Marie-France Salwey, d'Investor Immobilier. Il faut dire que nombre d'anciens Parisiens, disposant de budgets confortables, portent leur choix sur ces belles adresses. Et encore, les acheteurs qataris, anglais ou asiatiques, qui n'hésitent pas à aller au-delà des 10 000 euros le mètre carré, sont-ils moins présents, du fait de la crise sanitaire. Dans ces secteurs, les prix dépassent souvent les 8 000 euros le mètre carré, même en cas de travaux à prévoir. Rue du Président-Edouard-Herriot, sur la presqu'île, ce 44 mètres carrés avec vue sur Fourvière, mais entièrement à refaire, a par exemple été vendu 390 000 euros, soit 8 865 euros le mètre carré. «Dans le beau VI^e, le marché est quasiment passé aux mains des Parisiens, au point que les acheteurs locaux en sont exclus», assure Marine Delaigue, de Nestenn VI^e. Parfois, les visites d'un même logement, suivies d'offres d'achat simultanées au prix du mandat, suscitent des surenchères, que les agents sont tenus de décliner. A Foch, à Masséna et aux Brotteaux, il faut plutôt compter un minimum de 7 000 euros le mètre carré pour les appartements

bien agencés, ainsi que pour les petites surfaces. Les garages battent aussi des records, jusqu'à 55 000 euros pour un grand box. Seul changement notable à signaler dans ces secteurs, par rapport à la période d'avant-confinement : les négociations dont font désormais fréquemment l'objet les grandes surfaces. Quant aux biens avec défaut - manque de luminosité, en rez-de-chaussée, à proximité des rails... - ils voient leur valeur stagner, et pourraient même se déprécier dans les mois à venir.

Contagieuse, la frénésie s'empare donc aussi des quartiers les plus proches du VI^e et des quais. «Les III^e et VII^e arrondissements continuent à progresser très fortement», ...

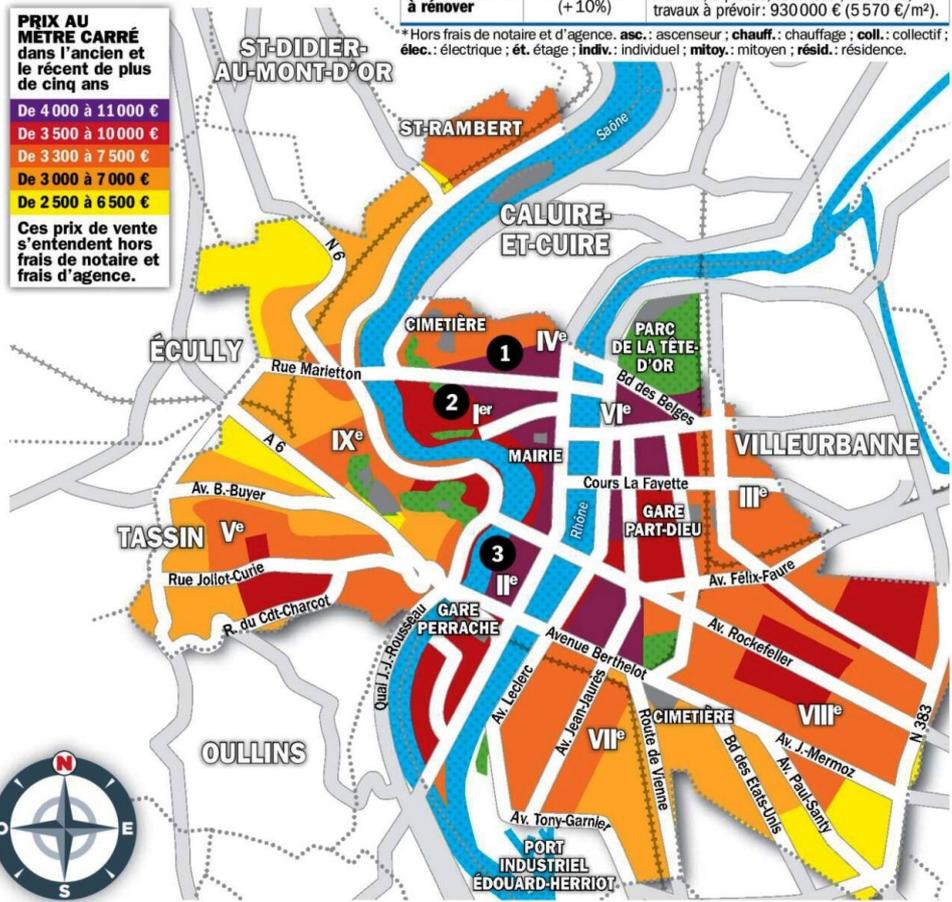
Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. CROIX-ROUSSE, PLATEAU		
Imm. canuts, triplex 1900	7 000 euros (+12%)	• Rue Lebrun, immeuble canuts 1900, 60 m ² , triplex, 4 pièces, 4 ^e ét., asc. (106 m ² au sol), bon état: 430 000 € (7 165 €/m ²). • Grande rue de la Croix-Rousse, imm 1930, ancien atelier, 2 niveaux, 330 m ² , 6 pièces, box, terrasse 100 m ² , piscine, volumes, très belle rénovation: 2,1 M€ (6 365 €/m ²). • Bd de la Croix-Rousse, imm. 1975, 93 m ² , 3 ^e ét., 4 pièces, parking, balcon, standing, asc., à rafraîchir: 575 000 € (6 185 €/m ²).
Loft avec terrasse 1930	6 300 euros (+12%)	
Immeuble années 1970	6 100 euros (+7%)	
2. CROIX-ROUSSE, PENTES		
Immeuble XVIII ^e siècle	6 800 euros (+12%)	• Rue Sergent-Blandan, imm. 1750, 45 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, double vitrage, cuisine US équipée, cheminée, rénové: 310 000 euros (6 890 €/m ²). • Montée Bonafous, immeuble canuts 1900, 45 m ² , duplex, 3 pièces, 4 ^e et dernier étage, asc., à rénover: 262 000 € (5 820 €/m ²).
Imm. canuts duplex 1900	6 500 euros (+12%)	
3. AINAY		
Imm. bourgeois années 1900	7 500 euros (+10%)	• Rue des Remparts-d'Ainay, appartement bourgeois 1900, 85 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, volumes, cachet, 90 000 € de travaux: 640 000 € (7 530 €/m ²). • Rue de Condé, imm. 1850, 104 m ² , 5 ^e ét., 3 pièces, asc., double vitrage, rénovation récente, cave: 695 000 € (6 685 €/m ²). • Rue Franklin, imm. bourgeois, 1850, 3 ^e ét., 167 m ² , 5 pièces, ascenseur, caractère, travaux à prévoir: 930 000 € (5 570 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	6 600 euros (+10%)	
Imm. bourgeois à rénover	5 500 euros (+10%)	

* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mttoy.: moyen; résid.: résidence.

PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4 000 à 11 000 €
- De 3 500 à 10 000 €
- De 3 300 à 7 500 €
- De 3 000 à 7 000 €
- De 2 500 à 6 500 €

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



DÉCOUVREZ DEUX BELLES ADRESSES

LANCEMENT COMMERCIAL



MAJESTIC

25 appartements du 2 au 5 pièces

Prestations haut de gamme

2 maisons sur le toit à personnaliser

22, rue Balthazar
LYON 3^e



DÉMARRAGE DES TRAVAUX

eko

Proche Part-Dieu

34 appartements de standing

Du 2 au 5 pièces

2 villas sur le toit avec jacuzzi privatif !

39, rue Édouard Aynard
VILLEURBANNE

825 126 832 R.C.S. LYON AZELTA

BATI-LYON
PROMOTION

BÂTISSEURS D'AVENIR

RENSEIGNEMENTS

04 78 62 02 00

contact@batilyonpromotion.fr

POUR DÉCOUVRIR NOS PROGRAMMES
RENDEZ-VOUS DANS NOTRE SHOWROOM,
AU 68, COURS LAFAYETTE, LYON 3
(visites sur rendez-vous)



LYON (suite)

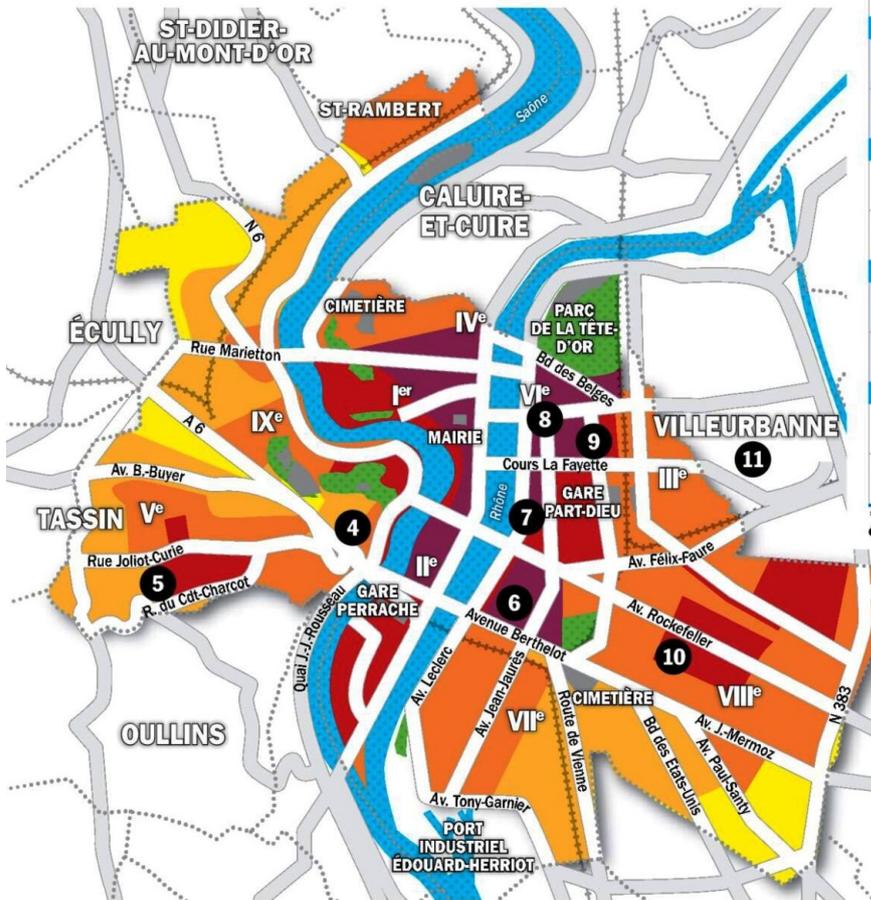
... confirme Nicolas Desmaris, de SLCI. Mais prudence, car tout se joue à la rue près. Et si Préfecture, Saxe-Gambetta, Saint-Louis et Jean-Macé voient leur cote exploser, la rue Paul-Bert et la place Gabriel-Péri traînent encore une mauvaise réputation, qui pèsera sur les prix de revente. Autre secteur prometteur : celui du VII^e situé au sud des rails. «Les prix y restent abordables, et la demande y est forte», assure Jérémie Jehan, de l'agence Espaces atypiques. S'aventurer au sud de Jean-Macé permet en effet de se loger à des prix similaires, si ce n'est inférieurs, à ceux pratiqués au nord des voies ferrées, pour des appartements plus modernes. Ainsi, rue des Bons-Enfants, ce 56 mètres carrés, dans un immeuble de 2010, disposant d'une terrasse de 20 mètres carrés au quatrième étage, en très bon état, s'est vendu 292 000 eu-

ros, soit 5215 euros le mètre carré. Autre arrondissement longtemps délaissé, et dont la cote progresse fortement : le V^e, sur la colline. En effet, si le Vieux-Lyon, classé au patrimoine mondial de l'Unesco, a toujours été cher, les secteurs Point-du-Jour, Sainte-Irénée et Joliot-Curie ont beaucoup souffert de l'absence du métro, avec des tarifs divisés par deux par rapport aux rives de la Saône. Mais l'arrivée possible de la future ligne E, et la vie de quartier qui y a toujours existé, se conjuguent pour réduire l'écart. Rue de l'Abbé-Papon, un 63 mètres carrés à rénover, au quatrième étage, avec terrasse, d'un immeuble des années 2000, est ainsi parti à 249 000 euros (3 950 euros le mètre carré).

Et du côté de Villeurbanne ? La ville n'est presque plus un marché de report, tant les prix y ont aussi grimpé. ...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
4. VIEUX-LYON		
Immeuble XVII ^e siècle	6 000 euros (+6%)	• Place du Petit-Collège, immeuble 1650, 65 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, cave, cheminée, rénové : 398 000 € (6 125 €/m ²). • Montée du Chemin-Neuf, immeuble 1890, 52 m ² , studio, rez-de-chaussée, caractère, à rénover intégralement (50 000 à 70 000 € de travaux) : 250 000 € (4 810 €/m ²).
Immeuble XIX ^e , rdc à rénover	4 800 euros (+4%)	
5. TOURVIELLE		
Maison de caractère 1900	4 000 euros (+5%)	• Rue de Tourvielle, maison de caractère 1904, 340 m ² , 11 pièces, 3 étages, parking, parc 1 950 m ² , terrasse, à rénover : 1,28 M€ (3 780 €/m ²). • Rue Joliot-Curie, immeuble 1954, 3 pièces, 67 m ² , 4 ^e étage, sans asc., double vitrage, calme, bon état : 206 000 € (3 075 €/m ²).
Immeuble années 1950	3 000 euros (+2%)	
6. GUILLOTIÈRE SUD		
Immeuble années 2010	6 600 euros (+12%)	• Rue des Trois-Pierres, imm. 2010, 65 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, balcon 13 m ² , cuisine équipée, parc dans la copropriété, refait à neuf : 430 000 € (6 615 €/m ²). • Grande rue de la Guillotière, immeuble 1950, 56 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, cave, refait à neuf : 309 000 € (5 520 €/m ²). • Rue de Marseille, imm. 1930, 3 pièces, 73 m ² , 2 ^e étage, balcon 6 m ² , traversant, cave, à rénover : 330 000 € (4 520 €/m ²).
Immeuble années 1950	5 500 euros (+12%)	
Immeuble années 1930	5 500 euros (+12%)	
7. SAXE-LAFAYETTE		
Immeuble fin XIX ^e , avec vue	8 400 euros (+15%)	• Cours Lafayette, immeuble 1890, 3 pièces, 73 m ² , 5 ^e et dernier ét., ascenseur, balcon, double vitrage, vue sur Lyon centre, cuisine US, rénové : 615 000 € (8 425 €/m ²). • Avenue du Maréchal-de-Saxe, imm. 1890, 104 m ² , 4 pièces, 3 ^e ét., asc., double vitrage, balcon, rénové : 710 000 € (6 825 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	6 800 euros (+15%)	
8. FOCH		
Imm. 2010, sur les quais	8 500 euros (+10%)	• Quai du Général-Sarrail, immeuble 2017, 132 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, 3 chambres, vue exceptionnelle, excellent état : 1,13 M€ (8 560 €/m ²). • Place du Mal-Lyautey, imm. 1900, 6 pièces, 3 ^e étage, 79 m ² , asc., vue, cuisine à refaire, très bon état : 650 000 € (8 230 €/m ²).
Immeuble années 1900	8 200 euros (+10%)	
9. LES BROTTÉAUX		
Immeuble Art déco	7 700 euros (+15%)	• Rue Bugeaud, immeuble 1930, 66 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, asc., cuisine équipée, très bon état : 510 000 € (7 725 €/m ²). • Rue Cuvier, immeuble bourgeois 1900, 208 m ² , 5 pièces, 5 ^e et dernier étage, ascenseur, terrasse 30 m ² , sans vis-à-vis, à rafraîchir : 1,24 M€ (5 970 €/m ²).
Imm. bourgeois années 1900	6 000 euros (+15%)	
10. MONPLAISIR		
Bel immeuble années 1980	5 900 euros (+15%)	• Rue Saint-Gervais, bel immeuble 1985, 48 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, parking, balcon 10 m ² , double vitrage, cave, très bon état : 285 000 € (5 935 €/m ²). • Rue Henri-Pensier, imm. 1996, 2 pièces, 49 m ² , rdc, terrasse 11 m ² , jardin partagé, garage, rénové : 250 000 € (5 100 €/m ²).
Immeuble années 1990	5 200 euros (+15%)	
11. VILLEURBANNE		
Imm. standing années 1970	3 800 euros (+10%)	• Rue Richelieu, petit imm. 1970, 72 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, asc., parking, loggia 5 m ² , traversant, double vitrage, copropriété avec jardin, à rafraîchir : 269 000 € (3 735 €/m ²). • Bd E.-Réguillon, immeuble 1980, 4 pièces, 89 m ² , 4 ^e ét., asc., box, 2 balcons, piscine, jardin, à rafraîchir : 296 000 € (3 325 €/m ²).
Imm. standing années 1980	3 400 euros (+10%)	

* Hors frais de notaire et d'agence. asc. : ascenseur ; chauff. : chauffage ; coll. : collectif ; élec. : électrique ; ét. : étage ; indiv. : individuel ; mitoy. : mitoyen ; résid. : résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4 000 à 11 000 €
- De 3 500 à 10 000 €
- De 3 300 à 7 500 €
- De 3 000 à 7 000 €
- De 2 500 à 6 500 €

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



LES ENVIES C'EST VOUS, LE RESTE C'EST NOUS.



**Estimer,
vendre,
acheter,**
nous sommes là
pour vous faciliter
l'immobilier.

#nestenn&you

Nestenn, c'est **44 agences immobilières près de chez vous**, en région Auvergne-Rhône-Alpes, et plus de **370 agences* en France et à l'international.**

Découvrez des milliers de biens à vendre sur notre site internet pour imaginer votre prochaine vie.

www.nestenn.com

44 agences Nestenn
en **Auvergne-Rhône-Alpes***

*Ouvertes et en cours d'ouverture au 31/08/2020

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION - ESTIMATION

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



LYON (suite)

... «Vers le quartier des Gratte-Ciel, le plus prisé, la cote varie désormais de 4500 à 5000 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 déjà entre 5000 et 6000 euros à Monplaisir, les bons emplacements se négocient à moins de 4000 euros à Grange-Blanche, et à moins de 3000 euros à Paul-Santy. A l'image, avenue Paul-Santy, dans un immeuble de 1968, de ce lumineux 92 mètres carrés, avec balcon de 8 mètres carrés, cédé à 240000 euros (2610 euros le mètre carré). A l'autre bout du VIII^e, le secteur central de Jet-d'Eau bénéficie lui aussi de la proximité de Jean-Macé et d'immeubles très récents, valant aux environs de 5000 euros le mètre carré. Comme ce trois-

pièces de 68 mètres carrés, dans un immeuble de 2003 avec un grand balcon et sans vis-à-vis, qui s'est monnayé à 355000 euros (5220 euros le mètre carré).

Mais la tendance de fond suite à l'épisode de confinement, c'est bien sûr la recherche de maisons dans les villes périphériques. Les monts d'Or restent le nec plus ultra en la matière. Le budget est en rapport, comme pour cette maison de la fin du XVIII^e siècle, chemin de la Jardinière, à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, de 143 mètres carrés. Son jardin de 986 mètres carrés, sa piscine et son poolhouse lui ont valu de s'échanger à 945000 euros (6610 euros le mètre carré). Pour trouver de la verdure à un tarif 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. Rue Alphonse-Daudet, cette

maison de 2007 de 190 mètres carrés, avec 830 mètres carrés de jardin, s'est vendue 660000 euros (3475 euros le mètre carré). 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. Les maisons sont encore relativement accessibles, telle cette villa de 2006, avenue Mathieu-Misery, offrant 113 mètres carrés, et affichée à 649000 euros (5745 euros le mètre carré). Certes, il n'y a que 170 mètres carrés de jardin, mais l'arrêt planifié à Alaï, tout proche, devrait à terme permettre aux futurs propriétaires de rejoindre Bellecour en quinze minutes. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé

à notre enquête : Orpi Fontaines Transaction, SLCI, Espaces atypiques, Stéphane Plaza (II^e, V^e, VII^e, VIII^e, Saint-Priest), Investor Immobilier, Groupe Adga, Nestenn VI^e, L'Adresse Villeurbanne, Régie Gindre, Barnes.

Dans le Vieux-Lyon, les surfaces du XVII^e siècle déjà rénovées partent aux alentours de 6000 euros le mètre carré, une cote en hausse de 6% sur un an.



GREGORY_DUBUS/GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO

