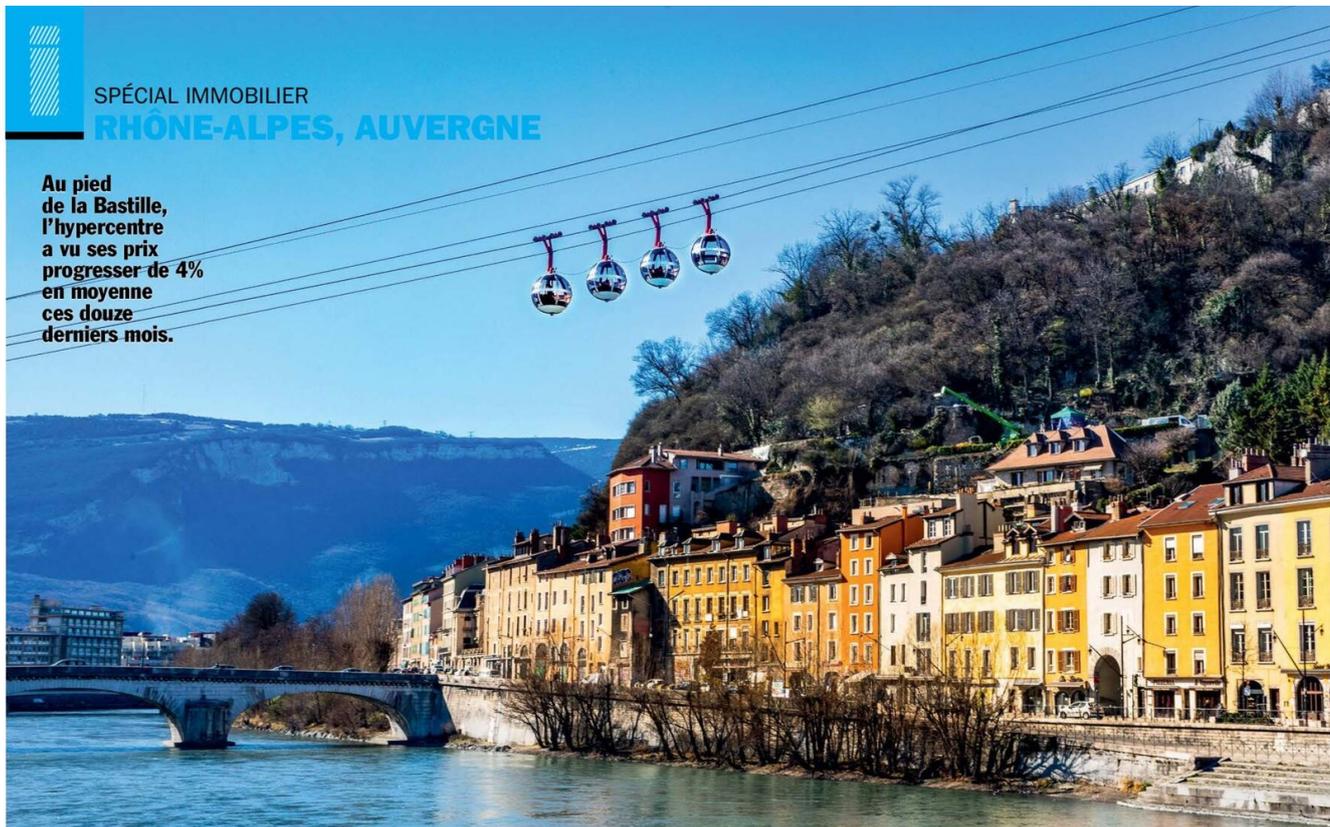


Au pied de la Bastille, l'hypercentre a vu ses prix progresser de 4% en moyenne ces douze derniers mois.



JEAN-PIERRE DORDAIN/ONLY FRANCE VIA AFP

GRENOBLE Dans la vallée de l'Isère, le marché des maisons devient spéculatif

Les prix ont fini par décoller, et l'inflation s'est échelonnée de 3 à 4% en moyenne dans les quartiers au nord de la ville, avec beaucoup de nuances. «La cote a progressé de 10% dans l'Ile verte, mais de seulement 4% dans l'hypercentre, au pied de la Bastille», détaille Jean-Paul Girard, de la Fnaim de l'Isère. Dans ce dernier secteur, il faut désormais prévoir un minimum de 3 000 euros le mètre carré pour les surfaces du début du XX^e siècle à rénover, avec balcon. Mais, dans le quartier des Alliés, les appartements des années 1940 à 1960, même en bon état, ont vu leur prix reculer de 5 à 7%, pour se situer légèrement au-dessus de 2 000 euros le mètre carré. Les nombreux projets urbains en cours pourraient toutefois redistribuer les cartes. A l'image de la rénovation de la place Victor-Hugo et de la piétonnisation du quartier Sainte-Claire, qui devraient apporter un meilleur cadre de vie. Avec ses nombreux commerces et terrasses, le nouvel écoquartier Berriat devient, lui, très recherché, comme le secteur voisin de Championnet. «Le cachet de la caserne de Bonne attire les jeunes actifs. Et les travaux annoncés de piétonnisation comme de

végétalisation, notamment aux alentours de la place Jacqueline-Marval, pourraient faire bouger la cote», assure Pascaline Genelot, de Stéphane Plaza. Déjà, les surfaces les plus récentes (années 2010) y approchent les 4 000 euros le mètre carré. La ville séduit aussi les investisseurs grâce à des tarifs attractifs, pour des loyers qui se maintiennent. La rentabilité servie, de 6 à 15% selon le secteur, pourrait toutefois chuter: la mairie a en effet sollicité la mise en place de l'encadrement des loyers. Il devrait s'appliquer aux 27 villes de la métropole dont Le Pont-de-Claix, au sud, qui attire les candidats aux bonnes affaires. «La commune, dont les sites industriels sont en cours de démantèlement, présente des prix très bas, que la récente desserte en tramway jusqu'au centre-ville devrait fortement revaloriser», indique Xavier Madore, d'Espaces atypiques.

Mais, comme ailleurs, le fait marquant des douze derniers mois consiste en la ruée vers les maisons. Elle surprend ici par son ampleur, notamment à l'est, le long de la vallée du Grésivaudan. Exemple au Cheylas, avec cette maison, achetée avant le premier confinement

pour 280 000 euros, et revendue un an plus tard... 345 000 euros, en une seule journée. Soit une plus-value de 23%. La hausse se poursuit sur les deux rives de l'Isère, jusqu'à Crolles et Le Touvet, à une trentaine de kilomètres de Grenoble. «Les acquéreurs souhaitant limiter la note à moins de 500 000 euros ont souvent déjà vu deux ou trois opportunités leur passer sous le nez, et nous relancent régulièrement», décrit Adrien Lando, de Valoris Immobilier.

Certains propriétaires, de leur côté, ont connu la frustration, en avril dernier, de devoir signer l'acte ...

Nos prévisions 2022

Evolution probable
des prix d'ici le
printemps prochain

De 0% à +4%
pour les appartements

De +7% à +15%
pour les maisons

CAFPI, LEADER DU COURTAGE EN CRÉDIT IMMOBILIER, LANCE LE CONTRAT DE GARANTIES

CONTRAT DE GARANTIES 

by CAFPI

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans le financement de son projet mieux vaut être bien accompagné. Avec son **CONTRAT DE GARANTIES**, Cafpi propose 5 engagements au service du financement de vos projets et vous permet d'envisager l'avenir en toute sérénité.

Cafpi, 5 lettres, 5 engagements :

C comme Conseils. Notre réseau de plus de 1000 professionnels experts en crédit immobilier vous apportent le meilleur conseil pour la recherche de financement de votre projet (crédit immobilier, regroupement de crédits, crédit professionnel, crédit international, assurance emprunteur, crédit conso, crédit Pro...). Nous vous aidons à mieux comprendre toutes les étapes de votre projet (décryptage des offres, taux, assurances...). Et sur cafpi.fr, en faisant votre simulation depuis chez vous, vous obtenez un **avis de faisabilité gratuit et immédiat** de votre projet.

A comme Accompagnement. Chez CAFPI, vous avez un interlocuteur unique, présent sur toutes les étapes de votre projet jusqu'à la signature chez le notaire. Vous êtes ainsi plus libre en gagnant du temps sur les démarches administratives et vous avez l'esprit plus tranquille car il se charge de vous accompagner avec tous les intermédiaires (banques, notaires, etc.).

F comme Financement. Après une étude, gratuite et sans engagement, de votre situation, nous vous délivrons un « **certificat de faisabilité financière** »



Photo: Pressmaster / Fotolia

pour préparer votre recherche immobilière en toute sérénité. Chez CAFPI, nous ne percevons nos honoraires que lorsque les fonds de votre prêt sont débloqués. Nous vous offrons la **garantie du meilleur tarif** correspondant à votre projet, **proposé par une centaine de banques et assureurs partenaires**. Nous pouvons également vous proposer des **contrats d'assurances parmi les plus couvrants du marché**.

P comme Proximité. Votre courtier expert CAFPI est à votre disposition et au plus près de vous : en visioconférence, par téléphone ou dans l'agence CAFPI

la plus proche de chez vous.

I comme Implication. Vous souhaitez acquérir un nouveau bien et vous avez déjà été client CAFPI ? **Sachez que vous pouvez** bénéficier de notre **offre fidélité*** en recevant une remise de 150 € sur les honoraires de la nouvelle transaction. Et si vous connaissez des proches qui ont un projet immobilier en tête, **avec notre programme de parrainage****, recommandez-leur nos services et vous recevrez un chèque de **150€ minimum dès la finalisation de leur financement** avec CAFPI.



CRÉDIT IMMO | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PRO | CRÉDIT INTERNATIONAL | ASSURANCE EMPRUNTEUR | CRÉDIT CONSO

*Offre fidélité soumise à conditions, réservée aux clients ayant finalisé une opération de financement par l'intermédiaire de CAFPI, intermédiaire en crédits, le déblocage des fonds étant intervenu au cours des cinq dernières années à compter de la signature du nouveau mandat de recherche en financements CAFPI. Le client devra s'être également acquitté de l'intégralité des honoraires dus lors de la précédente opération. Offre non cumulable et valable jusqu'au 31/12/2021 inclus. - Edition septembre 2020. **Le parrainage consiste en la mise en relation d'un filleul avec votre spécialiste CAFPI référent aboutissant à la réalisation d'une demande de prêt immobilier, et sous réserve que votre filleul ne soit pas déjà en relation avec le réseau Cafpi. Le parrain fait son affaire personnelle de toutes déclarations et affiliations nécessaires auprès des organismes compétents et notamment des caisses de protection sociale, ainsi que de tous impôts au titre des B.I.C ou B.N.C, taxes et cotisations de quelque nature que ce soit. Le paiement auprès du parrain n'intervient qu'après règlement par le filleul des frais d'intermédiation dus à CAFPI, et dans un délai minimum de 30 jours après la signature de l'acte authentique.



Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. « Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI S.A., siège social : 28, route de Corbeil - 91700 Sainte-Benevise-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A à Directeur et Conseil de Surveillance au capital de 11 395 600 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS ÉVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCI08 N° 57437750 Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr



CAFPI AU PLUS PRÈS DE VOUS DANS NOS AGENCES DE :

ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON
04 81 33 33 33
andrezieux@cafpi.fr

ANNECY
04 50 57 00 00
annecy@cafpi.fr

BOURG-EN-BRESSE
04 74 23 55 55
bourgenbresse@cafpi.fr

BOURGAIN-JALLIEU
04 74 19 25 25
bourgain@cafpi.fr

GRENOBLE
04 38 12 83 19
grenoble@cafpi.fr

LYON 2^{ÈME}
04 81 76 85 85
lyon2@cafpi.fr

LYON 3^{ÈME}
04 72 34 02 02
lyon3@cafpi.fr

LYON 6^{ÈME}
04 72 43 02 02
lyon@cafpi.fr

MÉRY
04 50 57 00 00
annecy@cafpi.fr

PONT-DE-CHÉRU
04 81 76 50 50
pontdecheruy@cafpi.fr

ROANNE
04 27 26 05 60
roanne@cafpi.fr

SAINT-ÉTIENNE
04 77 48 04 04
stetienne@cafpi.fr

SAINT-GENIS-LAVAL
04 69 73 40 40
stgenislaival@cafpi.fr

VALENCE
04 81 39 03 90
valence@cafpi.fr

SPÉCIAL IMMOBILIER
RHÔNE-ALPES, AUVERGNE



GRENOBLE (suite)

... de vente définitif, alors même que les prix avaient bondi de 8 à 10% depuis leur compromis, deux ou trois mois avant. Seule la pénalité de 10% pour dédit les a dissuadés de faire faux bond. Mais gare aux effets de ce qui commence à ressembler à une bulle spéculative. Les jardins sont en effet de plus en plus petits, car les vendeurs pratiquent volontiers la division parcellaire, consistant à céder, en même temps que la maison, un bout de parcelle à un promoteur. Les maires des villes les plus prisées, comme Meylan ou Saint-Ismier, tentent de limiter la casse. Mais pas sûr que cela suffise, tant l'appétit est grand. «Les maisons sans vue ou avec des terrains faisant le tour du bâti, et donc inadaptés à l'installation d'une piscine, se vendent presque aussi bien que les autres», prévient Christian Jourdan, d'ERA Grésivaudan. Prudence, donc: en cas de retournement du marché,

les acquisitions les plus récentes pourraient perdre de 20 à 25% de leur valeur.

La demande augmente également à l'ouest de l'agglomération. «A Sassenage, à dix minutes de Grenoble, une maison de 223 mètres carrés s'est vendue 730 000 euros, dès la parution de l'annonce», indique Pascaline Genelot. Trois offres ont été formulées, après quatre visites, et l'affaire a été remportée par un couple de Parisiens disposant de 700 000 euros d'apport.» Outre les Grenoblois les plus aisés – souvent des ingénieurs travaillant sur la presqu'île où se situent le CEA, le Synchrotron, des entreprises comme BioMérieux... –, de plus en plus de Franciliens viennent en effet s'installer. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Stéphane Plaza, Valoris, ERA Grésivaudan, Espaces atypiques, Fnam 38.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. NOTRE-DAME		
Immeuble haussmannien	3 400 euros (+2%)	• Rue Pierre-Duclot, immeuble XIX ^e , 85 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, cave, grenier, vue, à rafraîchir: 285 000 € (3 355 €/m ²). • Rue du Vieux-Temple, imm. XVIII ^e réhabilité, 113 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, réunion de 2 lots de copropriété, rénové par un architecte: 365 000 € (3 230 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e siècle	3 200 euros (+2%)	
2. HYPERCENTRE		
Duplex années 1930	3 900 euros (+12%)	• Rue Louis-Barbillon, imm. haussmannien 1930, 110 m ² , 4 pièces, 4 ^e et 5 ^e étages, toit-terrasse 12 m ² , 20 m ² de Velux, excellent état: 429 000 € (3 900 €/m ²). • Rue Billerey, bel immeuble 1920, 96 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, petit balcon, double vitrage, bon état: 320 000 € (3 335 €/m ²). • Place Victor-Hugo, imm. haussmannien 1900, 93 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, balcon, à rénover: 285 000 € (3 065 €/m ²).
Bel immeuble années 1920	3 300 euros (+2%)	
Imm. 1900, à rénover	3 000 euros (0%)	
3. PRÉFECTURE		
Bel immeuble 1920, studio	3 900 euros (+10%)	• Rue Lesdiguières, bel immeuble 1920, 39 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, double vitrage, rénové: 155 000 € (3 975 €/m ²). • Rue de l'Abbé-de-la-Salle, imm. 1860, 119 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, vue montagnes, belle hauteur sous plafond, 100 000 € de travaux: 380 000 € (3 195 €/m ²). • Rue Champollion, immeuble 1960, 53 m ² , 2 pièces, 5 ^e ét., 2 balcons, traversant, vue, travaux 40 000 €: 118 000 € (2 225 €/m ²).
Imm. XIX ^e , vue montagnes	3 900 euros (+10%)	
Imm. 1960, à rénover	2 200 euros (-7%)	
4. CHAMPIONNET		
Immeuble années 2010	3 900 euros (+7%)	• Allée Henri-Frenay, immeuble 2012, 31 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, vue, cave, bon état: 123 000 € (3 970 €/m ²). • Rue de Beauregard, dans ancien couvent 1821, 147 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, charpente métallique, rénové par un architecte: 295 000 € (2 005 €/m ²).
Appart. dans ancien couvent	2 000 euros (0%)	
5. PARC PAUL-VALÉRIEN-PERRIN		
Immeuble années 1920	3 000 euros (+2%)	• Rue Charrel, immeuble 1920, 46 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cheminée, double vitrage, parfait état: 142 000 € (3 085 €/m ²). • Rue de New-York, immeuble bon standing de 1974, 47 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, balcon 8 m ² , double vitrage, sans vis-à-vis, calme, bon état: 139 000 € (2 955 €/m ²).
Bel immeuble années 1970	3 000 euros (+6%)	
6. AMPÈRE, MUTUALISTE		
Immeuble années 1960	2 600 euros (+5%)	• Bd Joseph-Vallier, immeuble 1960, 70 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, asc., balcon, gardien, double vitrage, belles parties communes, parking, bon état: 185 000 € (2 645 €/m ²). • Rue Ampère, imm. pierre de taille 1948, 61 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, traversant, balcon, à rafraîchir: 149 000 € (2 445 €/m ²). • Rue du Dr-Calmette, imm. 1970, 119 m ² , 5 pièces, 4 ^e ét., jardin en copro., parking, asc., à rafraîchir: 245 000 € (2 060 €/m ²).
Immeuble années 1940	2 500 euros (+5%)	
Immeuble standing 1970	2 000 euros (0%)	
7. EAUX-CLAIRES		
Immeuble années 1990	2 400 euros (+2%)	• Rue des Champs-Élysées, immeuble 1998, 48 m ² , 2 pièces, RDC, terrasse 20 m ² , local à vélos, cuisine neuve, parking, très bon état: 115 000 € (2 395 €/m ²). • Rue Barral-de-Montferrat, barre 1970, 72 m ² , 3 pièces, rdc, balcon, parc sécurisé, à rafraîchir: 126 000 € (1 750 €/m ²).
Barre années 1970	1 800 euros (+1%)	
8. ALLIÉS		
Immeuble années 1940	2 200 euros (-5%)	• Avenue Rochambeau, immeuble 1940, 47 m ² , 2 pièces, 2 ^e et dernier étage, vue dégagée sur les massifs, traversant, bon état: 104 000 € (2 215 €/m ²). • Rue Hippolyte-Muller, barre 1960, 69 m ² , 3 pièces, 8 ^e ét., asc., balcon, sans vis-à-vis, parking, bon état: 139 000 € (2 015 €/m ²).
Barre années 1960	2 000 euros (-7%)	
9. PARC PAUL-MISTRAL		
Bel immeuble années 1960	2 900 euros (+5%)	• Boulevard du Maréchal-Joffre, immeuble néo-haussmannien 1960, 84 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, asc., parc privatif, balcon, parking, à rafraîchir: 250 000 € (2 975 €/m ²). • Rue Moyrand, immeuble 1989, 52 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, balcon, parking, asc., excellent état: 134 500 € (2 585 €/m ²).
Immeuble années 1980	2 600 euros (+5%)	
10. FONTAINE, SASSENAGE		
Maison années 2000	3 200 euros (+15%)	• Sassenage, chemin du Clapero, maison 2005, 223 m ² , 8 pièces, jardin 1 483 m ² , véranda, vue panoramique, piscine, garage, bon état: 730 000 € (3 275 €/m ²). • Fontaine, av. A.-Croizat, imm. 1968, 77 m ² , 4 pièces, 12 ^e étage, asc., balcon, parking, vue, à rénover: 112 000 € (1 455 €/m ²).
Tour années 1960	1 700 euros (-5%)	
11. VALLÉE DU GRÉSIVAUDAN		
Maison d'architecte	5 400 euros (+25%)	• La Tronche, chemin de Maubec, maison 2011, 195 m ² , 7 pièces, jardin 1 279 m ² , vue, sans vis-à-vis, double vitrage, piscine, garage, bon état: 1,05 M€ (5 385 €/m ²). • Meylan, chemin de la Trière, imm. 2017, 108 m ² , 5 pièces, 4 ^e ét., asc., terrasse 76 m ² , parking, bon état: 479 000 € (4 435 €/m ²).
Imm. 2010, terrasse et vue	4 500 euros (+20%)	

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



Géraldine Arrou



Accompagnement
Investissement Locatif

**Vous souhaitez créer,
diversifier,
défiscaliser votre
patrimoine immobilier
en Rhône-Alpes ?**



Géraldine ARROU

06 18 71 47 55

www.geraldinearrou-immobilier.fr



Services

- . Analyse des objectifs personnels
- . Conseils et partage d'expertise
- . Recherche de biens et négociation
- . Coordination administrative à votre place
- . Mise en place du 1er locataire

- . Diagnostic de patrimoine immobilier



Expertise

**20 ans d'expérience en
transaction et gestion
immobilière.**

**Conseil personnalisé aux
investisseurs en
immobilier locatif.**

Votre Solution sur-mesure

www.geraldinearrou-immobilier.fr



LYON Les derniers étages avec terrasse à plus de 6 000 euros le mètre carré

A lors que l'inflation a encore atteint de 2 à 12% sur un an selon le secteur, les signes de ralentissement se multiplient dans les quartiers chics, où la cote a probablement atteint un plafond. «La Presqu'île et le beau VI^e arrondissement subissent un coup d'arrêt», confirme Cyril Imsissen, président d'Orpi Lyon. Il faut dire que les prix avoisinent désormais 7 000 euros le mètre carré, voire 8 500 pour les biens sur les quais avec vue.» Autre signe d'essoufflement: le moindre défaut, comme une faible luminosité ou un vis-à-vis proche, se solde par une décote. Ainsi, d'un étage à l'autre au sein d'un même immeuble, un écart de 1 000 euros le mètre carré peut parfois se constater. Sur la Presqu'île, par ailleurs, les grands appartements

familiaux ont moins la cote. «Les surfaces supérieures à 200 mètres carrés s'échangent entre 5 000 et 7 000 euros le mètre carré, soit de 12 à 15% de moins que la moyenne du secteur», souligne Franck Vitali, directeur de l'agence Century 21 Presqu'île. Les acquéreurs ont aussi tendance à fuir les artères les plus passantes, telles que la rue de la République. Comme souvent depuis les confinements successifs, les surfaces sans extérieur, à l'exception des appartements anciens de caractère, souffrent. Tout particulièrement dans les résidences au standing moyen: ce cinq-pièces de 116 mètres carrés sans balcon ni terrasse, situé rue du Docteur-Albéric-Pont, dans un immeuble des années 1960 à proximité immédiate du Point-du-Jour, n'a par exemple trouvé preneur

qu'à 335 500 euros (soit 2 890 euros le mètre carré). «Même avec un tarif attractif, les logements affichés au-dessus de 600 000 euros mais sans extérieur ont désormais beaucoup de mal à partir», confirme Anthony Debono, de l'agence Nestenn Croix-Rousse et Caluire.

Le rattrapage des prix se poursuit en revanche dans de nombreux secteurs. A l'image du III^e arrondissement, et notamment des abords de la place Guichard et de la rue Moncey, en cours de végétalisation. «Les quatre-pièces, mesurant autour de 100 mètres carrés et bien situés, avenue de Saxe par exemple, partent rapidement», affirme Marie-France Salwey, d'Investor Immobilier. De l'autre côté de la Saône, dans le V^e arrondissement, l'inflation reste forte également. Elle atteint ainsi 10% dans le vieux Lyon, et le secteur familial de Fourvière suit de près. ...



Le rattrapage des prix est toujours en cours dans le V^e arrondissement, y compris pour les surfaces familiales autour de Notre-Dame de Fourvière.

DÉCOUVREZ DEUX BELLES ADRESSES

DÉMARRAGE DES TRAVAUX



MAJESTIC

25 appartements du 2 au 5 pièces

Prestations haut de gamme

1 maison sur le toit à personnaliser

40, rue Professeur Florence
LYON 3^e



CHEZ VOUS L'ÉTÉ PROCHAIN !

eko

Proche Part-Dieu

Encore 3 opportunités : T2 – T3

1 villa sur le toit avec jacuzzi privatif !

39, rue Édouard Aynard
VILLEURBANNE



825 126 832 R.C.S. LYON 

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)

... «Le mètre carré dépasse aisément les 5 000 euros, même pour les biens de standing moyen», explique Michel Gio, de Stéphane Plaza Lyon V^e. Ce trois-pièces des années 1960, rue Roger-Radisson, est par exemple parti à 5 395 euros le mètre carré. Alors même que, huit mois auparavant, une surface comparable avait coûté 4 030 euros le mètre carré. «Elle était certes en plus mauvais état, mais l'effet hausse des prix pèse de 6 à 7% de cet écart de tarif», assure l'agent immobilier. Un peu plus loin, les quartiers Saint-Just et Point-du-Jour se sont aussi appréciés, mais de façon moindre (de +3 à +5%).

Autres types de quartiers en vogue : ceux sortis de terre récemment, et qui proposent donc de nombreux biens avec extérieur. C'est le cas à Gerland, dans le sud du VII^e arrondissement, qui voit ses constructions des années 2000 et 2010 rattraper la cote des immeubles de Jean-Macé, de l'autre côté de la gare, où une inflation annuelle

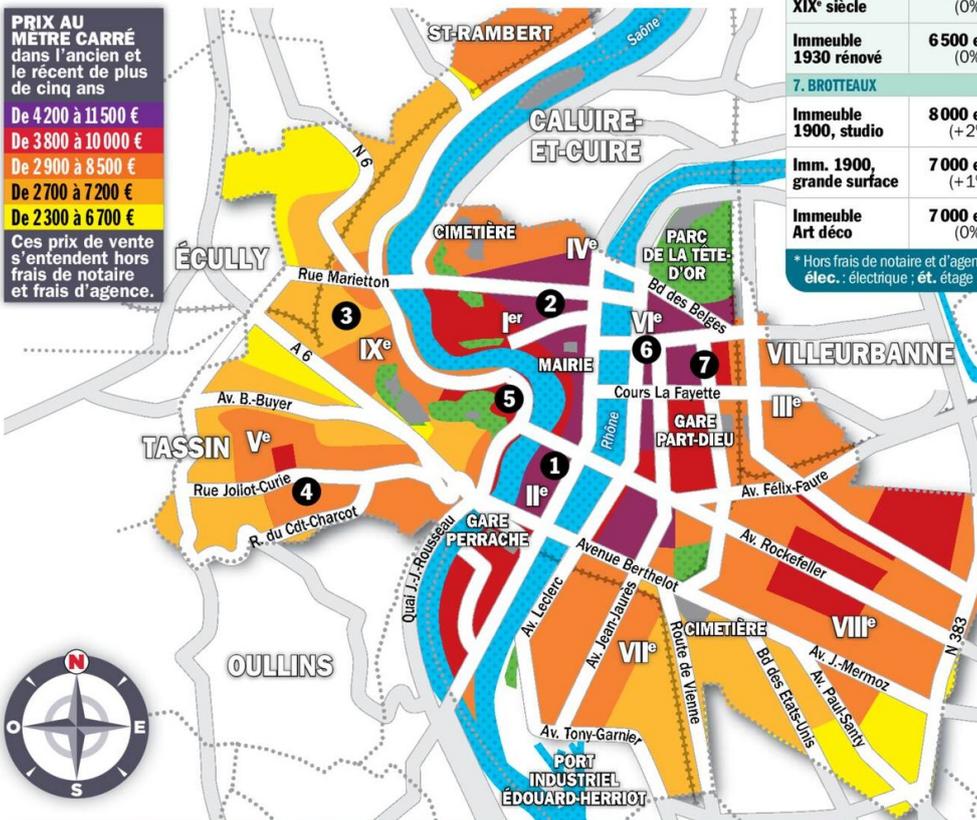
de 10 à 15% a pourtant longtemps été à l'œuvre. Ainsi, rue Gerland, dans un immeuble de 2006, un duplex de 90 mètres carrés en bon état et lumineux, avec une terrasse de 25 mètres carrés, s'est monnayé à 485 000 euros (5 390 euros le mètre carré). Les terrasses sur le toit font même exploser les prix, comme rue Michel-Félizat, où un extérieur de 19 mètres carrés a permis de céder à 630 000 euros (6 495 euros le mètre carré) un 97 mètres carrés au douzième étage d'un immeuble de 2018. Mêmes revalorisations à la Villette, côté est des rails de la Part-Dieu, grâce à la rénovation du quartier de la gare, mais aussi à la forte proportion de logements avec extérieur. Ainsi, rue Antoine-Charial, dans un immeuble de bon standing de 2014, un 78 mètres carrés avec 130 mètres carrés de terrasse au dernier étage s'est vendu 475 000 euros (6 090 euros le mètre carré).

Mais le bien le plus convoité reste, comme dans toutes les métropoles, ...

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

- De 4 200 à 11 500 €
- De 3 800 à 10 000 €
- De 2 900 à 8 500 €
- De 2 700 à 7 200 €
- De 2 300 à 6 700 €

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



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. AINAY		
Immeuble XIX ^e siècle	7 600 euros (+2%)	• Rue Sala, imm. XIX ^e , 77 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., ascenseur, cour classée, parking loué, excellent état: 590 000 € (7 660 €/m ²). • Rue Duhamel, immeuble bourgeois 1900, 140 m ² , 7 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, belle hauteur sous plafond, 60 000 € de travaux: 799 000 € (5 705 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	6 300 euros (-10%)	
2. CROIX-ROUSSE		
Immeuble XVIII ^e siècle	7 000 euros (+5%)	• Rue Joseph-Serlin, immeuble XVIII ^e , 62 m ² , 3 pièces, 5 ^e et dernier étage, cuisine équipée, rénové: 450 000 € (7 260 €/m ²). • Rue de Nuits, immeuble canuts 1900, 81 m ² (106 m ² utiles), 4 pièces, 1 ^{er} ét., asc., excellent état: 599 000 € (7 395 €/m ²). • Rue des Tables-Claudiennes, imm. canuts 1900, 22 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cave, poutres apparentes, mezzanine, 25 000 € de travaux: 130 000 € (5 910 €/m ²).
Imm. canuts, grande surface	7 000 euros (0%)	
Imm. canuts, petite surface	6 900 euros (-2%)	
3. VAISE		
Immeuble canuts 1900	3 500 euros (+8%)	• Grande rue de Vaise, imm. canuts 1900, 88 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., boiseries, parquet, cave, bon état: 300 000 € (3 410 €/m ²). • Rue du Béal, immeuble 1960, 54 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, cave, balcon, traversant, calme, 30 000 € de travaux: 141 000 € (2 610 €/m ²).
Immeuble années 1960	3 100 euros (+8%)	
4. POINT-DU-JOUR		
Immeuble 1970, jardin	5 000 euros (+12%)	• Rue des Granges, immeuble 1975, 92 m ² , 4 pièces, rez-de-jardin, jardin 125 m ² , parking, belles parties communes, 15 000 € de travaux: 450 000 € (4 890 €/m ²). • Rue du Docteur-Albéric-Pont, immeuble 1960, 64 m ² , 4 pièces, 4 ^e et dernier étage, très bon état: 189 000 € (2 955 €/m ²).
Immeuble années 1960	2 900 euros (-7%)	
5. VIEUX LYON		
Immeuble XIX ^e , plateau nu	7 500 euros (+5%)	• Place Saint-Paul, immeuble 1800, plateau nu, studio 17 m ² , 5 ^e étage, cheminée, 20 000 euros de travaux: 109 000 € (6 410 €/m ²). • Montée du Change, immeuble 1510 rénové, 93 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, cachet: 490 000 € (5 268 €/m ²).
Immeuble XVII ^e siècle	5 200 euros (0%)	
6. FOCH		
Immeuble XIX ^e siècle	7 500 euros (0%)	• Rue Duguesclin, immeuble XIX ^e , 101 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, cheminées, cuisine équipée, parquet chevrons, entièrement rénové: 760 000 € (7 525 €/m ²). • Place Puvion-de-Chavannes, imm. 1930, 207 m ² , 6 pièces, 4 ^e étage, vue dégagée, cachet, rénové: 1,36 M€ (6 570 €/m ²).
Immeuble 1930 rénové	6 500 euros (0%)	
7. BROTTÉAUX		
Immeuble 1900, studio	8 000 euros (+2%)	• Rue Ney, immeuble 1900, studio 15 m ² , 5 ^e et dernier étage, à rénover: 115 000 € (7 665 €/m ²). • Rue de Sèze, immeuble 1900, 75 m ² , 2 pièces, 2 ^e ét., ascenseur, climatisation, à rafraîchir: 510 000 € (6 800 €/m ²). • Rue Waldeck-Rousseau, immeuble Art déco 1940, 79 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, cuisine équipée, bon état: 549 000 € (6 950 €/m ²).
Imm. 1900, grande surface	7 000 euros (+1%)	
Immeuble Art déco	7 000 euros (0%)	

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

Nos prévisions 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+ 5%
pour les appartements

+ 7%
pour les maisons



Lieux d'Histoire,
Lieux de Vie

INVESTISSEZ DANS LA BELLE PIERRE, ET PARTICIPEZ À LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE FRANÇAIS

30 ans de savoir-faire
dans la réhabilitation et
la restauration de biens
immobiliers anciens
d'exception

Monuments Historiques,
cœur de ville, immeubles
protégés et secteurs
sauvegardés

Demeures éligibles
aux dispositifs fiscaux
Monuments Historiques,
Malraux et Déficit Foncier

Transformation et
reconversion du
patrimoine industriel,
militaire, hospitalier,
religieux



Hôtel Royal, Maisons-Laffitte (78)

L'Hôtel Royal a été construit en 1910 par la Société des Hôtels et Restaurants de Luxe. Il ferme en 1914 pour laisser place à un hôpital militaire et plus tard une clinique, qui fermera ses portes en 2010.

L'édifice est classé Monument Historique en 1930.

Sa réhabilitation par Histoire & Patrimoine a permis la création de 56 appartements d'exception.

investir-demeures@hpre.fr
histoire-patrimoine.fr



UNE MARQUE ALTAREA



Histoire & Patrimoine, 87 rue de Richelieu 75002 Paris
SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - SIRET 48030973100044



LYON (suite)

... les maisons avec jardin. Ainsi, aux adresses prisées, comme les Monts d'Or, Sainte-Foy et, dans Lyon, le secteur de Montchat, chaque bâtisse, même présentée entre 1 et 2 millions d'euros, suscite les appels de dizaines d'acheteurs. La cote de ces biens devrait continuer à s'apprécier l'an prochain, entre +10 et +15%. Et inutile de préciser que les demeures affichées juste au-dessous de ce seuil de 1 million d'euros partent en un éclair, parfois sans annonce. A Collonges-au-Mont-d'Or, rue du Port, celle-ci, de 1789, de 185 mètres carrés, avec ses sept pièces, sa piscine et son jardin de 564 mètres carrés, est vite partie à 930 000 euros (5025 euros le mètre carré). A Saint-Rambert, cette autre, de 195 mètres carrés, dans d'anciennes écuries du XVIII^e, pour tant à rénover, s'est vendue 1,04 million d'euros (5335 euros le mètre carré). Son atout? Les 5000 mètres carrés d'un beau jardin bucolique. A Montchat, dans le

III^e arrondissement, beaucoup d'acquéreurs, principalement des professions libérales, prospectent les maisons de 125 mètres carrés environ, avec trois chambres et un jardin de 200 mètres carrés. Budget à prévoir: plus de 8000 euros le mètre carré. «Mais les ventes se font souvent entre amis ou proches», explique Jérémie Jehan, d'Espaces atypiques.

Pour faire baisser la note, il faut s'intéresser aux logements hors normes. Ainsi, rue Julien, ce loft de 172 mètres carrés créé dans une ancienne usine disposait d'un jardin de 280 mètres carrés. Il a été cédé à 945 000 euros (5495 euros le mètre carré). Sinon, il faut s'exiler vers les communes à l'est de Lyon, où le budget redescend à 500 000 euros. A Chassieu par exemple, rue Auguste-Renoir, cette maison de 1983 de 130 mètres carrés, avec un terrain de 500 mètres carrés pouvant accueillir une piscine, a coûté 510 000 euros, avant 50 000 euros de

travaux. Desservie par le tramway, Saint-Priest offre également de belles perspectives. «Les prix devraient continuer à s'apprécier, sous l'effet de l'arrivée de Lyonnais, mais aussi de Parisiens qui, il y a quelques mois encore, n'auraient jamais envisagé de s'installer dans cette ancienne ville ouvrière», souligne Christophe Pague, de Stéphane Plaza Saint-Priest. Ainsi, dans le quartier de Manissieux, rue Ambroise-Paré, une villa de 80 mètres carrés avec un jardin de 820 mètres carrés s'est vendue 379 000 euros (4735 euros le mètre carré). Il faudra prévoir pas moins de 120 000 euros de travaux, mais le garage pourra être transformé en habitation et loué, ce qui en fait une bonne affaire. Enfin, dans le quartier Berliet, près de l'ancienne usine Renault Trucks, les maisons des rues numérotées de l'ancienne cité ouvrière sont accessibles. Dans la 6^e Rue, celle-ci, en bon état, de 86 mètres carrés avec jardin plein sud de 210 mètres carrés, a coûté 309 000 euros. ■

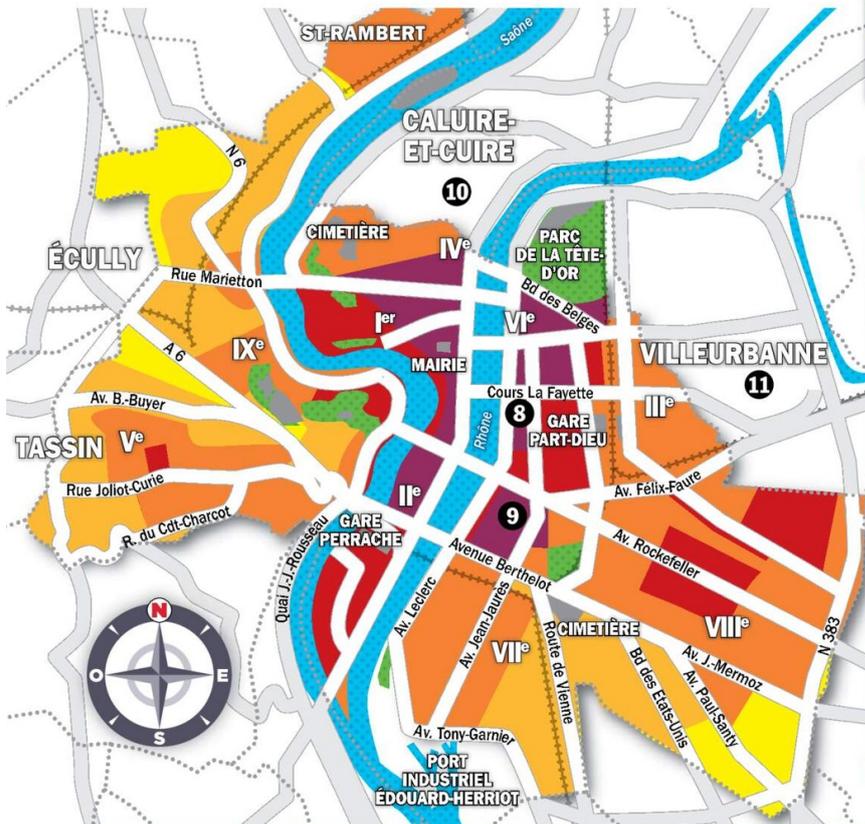
MORGANE REMY

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

De 4 200 à 11 500 €
De 3 800 à 10 000 €
De 2 900 à 8 500 €
De 2 700 à 7 200 €
De 2 300 à 6 700 €

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

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Barnes, Investor, Régie Gindre, Nestenn, Orpi, IAD, Stéphane Plaza, Century 21, Espaces atypiques.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
8. GUICHARD		
Immeuble années 1970	7 000 euros (+12%)	• Rue Pierre-Corneille, immeuble bon standing 1970, 101 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, terrasse 16 m ² , à rénover: 585 000 € (5 790 €/m ²).
Immeuble années 1980	6 000 euros (+8%)	• Avenue du Maréchal-de-Saxe, imm. bon standing 1980, 54 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, à rénover: 270 000 € (5 000 €/m ²).
9. FACULTÉ		
Immeuble XIX ^e siècle	5 900 euros (0%)	• Rue Montesquieu, immeuble XIX ^e , 50 m ² , 2 pièces, 3 ^e ét., cheminées, parquet massif, à rafraîchir: 295 000 € (5 900 €/m ²).
Bel immeuble années 1950	5 800 euros (0%)	• Rue de Saint-Michel, immeuble 1950, 120 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, parquet massif, cuisine équipée, entièrement rénové: 700 000 € (5 835 €/m ²).
10. CALUIRE-ET-CUIRE		
Maison années 1930	4 900 euros (+5%)	• Montée du Petit-Versailles, maison 1930, 219 m ² , 7 pièces, jardin 485 m ² , vue sur Lyon, 200 000 € de travaux: 875 000 € (3 995 €/m ²).
Immeuble de standing 1970	4 500 euros (+5%)	• Quai Joseph-Gillet, immeuble 1971, 95 m ² , 4 pièces, 2 ^e ét., asc., balcon 17 m ² , excellent état: 435 000 € (4 580 €/m ²).
11. VILLEURBANNE, GRATTE-CIEL		
Résidence années 2010	4 800 euros (+10%)	• Rue du Nord, immeuble 2011, 68 m ² , 3 pièces, 5 ^e ét., asc., local vélos, traversant, terrasse 12 m ² plein sud, parking, 20 000 € de travaux: 320 000 € (4 705 €/m ²).
Immeuble années 1990	4 500 euros (+10%)	• Rue Anatole-France, imm. 1997, 73 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., cave, balcon, sans vis-à-vis, parking, bon état: 330 000 € (4 520 €/m ²).
Immeuble années 1960	4 000 euros (0%)	• Rue Dedieu, imm. 1965, 70 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., balcon 4 m ² , sans vis-à-vis, parking, à rénover: 270 000 € (3 855 €/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.