



Immobilier : combien coûte un appartement à Lyon ?



La métropole rhodanienne, 3ème plus grande ville de France, offre une qualité de vie incomparable et des biens de qualité. À quel prix ?

«Lyon est une ville attrayante car ses prix sont bien inférieurs à ceux de Paris», indique d'emblée Franck Richard du Montellier, directeur de l'agence Sotheby's Realty de la capitale des Gaules.

«La ville attire majoritairement une clientèle extra-lyonnaise : des cadres supérieurs, des chefs d'entreprise ou des investisseurs, la plupart parisiens. On trouve de très beaux biens à des prix accessibles pour cette clientèle».

Si la demande est bien là, l'expert indique, en revanche, «souffrir d'un portefeuille de biens qui se limite : il y a plus de demandes que d'offres à ce jour. Les prix stagnent, voire baissent légèrement depuis 1 an. Le marché du luxe pour sa part se maintient, à l'image des maisons proches des grands axes, autoroutes et aéroport.

Lyon est une ville proche de la campagne, avec un marché de résidences secondaires en chute libre depuis 3 ans. Nous constatons ainsi une baisse de motivation pour la campagne, contrairement à la montagne. Les investisseurs quadragénaires préfèrent investir au bord de la mer ou dans les Alpes.

De même, on note un désintérêt pour les propriétés, fermes, châteaux, maisons de caractère... proposées dans la campagne lyonnaise», détaille Franck Richard du Montellier. L'occasion de réaliser de bonnes affaires...

Des prix du simple au double



À Lyon, le prix oscille entre 2.800 €/m² pour l'arrondissement le moins cher (le IX^{ème}) et 7.000 €/m² pour la fourchette haut de gamme du coûteux VI^{ème} arrondissement, la moyenne se situant à 3.300 €/m². Mais, en réalité, pour obtenir un bien de qualité, le prix peut monter beaucoup plus haut.

Les secteurs les plus prisés à Lyon ?

«Le II^{ème}, le VI^{ème} et les biens qui se trouvent sur les quais, particulièrement en bord de Saône. Les acquéreurs recherchent la vue, sur le fleuve ou la ville, ou les lieux emblématiques comme les places : Jacobins, Célestins, Antonin Poncet ou Maréchal Lyautey», indique le directeur de Sotheby's Lyon. La célèbre place Bellecour, dans le II^{ème}, 5^{ème} plus grande place de France avec ses 62.000 m² de terre battue, reste également un lieu de prédilection.

«Dans ce cas, c'est surtout l'adresse qui est privilégiée... le prestige d'habiter place Bellecour», sourit Franck Richard du Montellier. Pour les places des Jacobins ou des Célestins, toutes deux situées dans le II^{ème} arrondissement, en plein centre-ville, le prix «grimpe facilement jusqu'à 7.000 €/m², quand la moyenne pour ces secteurs est plutôt de 6.600 €/m². Le mètre carré place Bellecour et dans le reste du II^{ème} varie de 4.500 à 6.000 €/m². C'est assez similaire dans le VI^{ème}, sur l'avenue Foch, la place du Maréchal Lyautey ou le cours Vitton : entre 4.500 à 5.500 €/m²».

Maisons et investissements

Pour une maison de ville, il faut chercher du côté du V^{ème} arrondissement. «Nous proposons de belles maisons dans le V^{ème}, des espaces de 350 à 500 m², pour un prix entre 1,3 à 2 M€.

Dans cet arrondissement, la colline de Fourvière tout comme la commune de Sainte-Foy, qui se situe dans sa continuité, sont très prisées pour la vue qu'elles offrent. Mais les maisons y sont exceptionnelles, donc très rares», divulgue Franck Richard du Montellier. En dehors de la ville, une maison trouve acquéreur si son prix se situe entre 500.000 et 700.000 €. «Pour ce tarif, vous disposez d'une maison de maître, d'une belle ferme, voire d'un petit château, dans le département frontalier de l'Ain ou dans le nord de l'Isère. En revanche, le Beaujolais est plus cher : entre 800.000 € et 1 M€ pour ce type de bien».

[Visualiser l'article](#)

Enfin, pour les investisseurs qui souhaitent réaliser un investissement locatif, les bonnes affaires se trouvent du côté de Sainte-Blandine, à l'extrémité du 11ème, à proximité du quartier flambant neuf de la Confluence. «Il s'agit principalement de studios de 30 m² jusqu'aux appartements de 70 m².

Sur ce secteur, la demande locative est importante car la faculté catholique s'est installée entre la Confluence et Sainte-Blandine. Il y a également de bonnes affaires à réaliser dans le Vème, du côté de Saint-Just, Saint-Jean ou Saint-Paul», indique l'expert. Reste à trouver la perle rare ! «Actuellement, il me paraît plus sage d'investir son argent dans la pierre plutôt qu'en Bourse». Un bon conseil au vu des prix lyonnais.

Interview : Thomas Vantorre, directeur de Barnes Lyon

Comment se porte le marché immobilier lyonnais ?

Thomas Vantorre : Le marché est resté très actif sur 2014, avec une bonne reprise sur 2015 : le nombre de transactions a augmenté de +12% depuis le début de l'année avec un marché qui reste très vigoureux et solide. Certains secteurs évoluent en termes de prix au mètre carré, notamment le 11ème, qui a pris 5% depuis 3 mois. C'est également le cas sur les Monts d'Or et l'ouest lyonnais. Ailleurs, le prix moyen au mètre carré se maintient globalement.

Quel type de clientèle la ville attire-t-elle ?

Thomas Vantorre : La clientèle est principalement locale et régionale : les acquéreurs sont originaires du département pour une vaste majorité. Certains viennent d'île-de-France, environ 3% ; d'autres de toutes les autres régions, environ 5%. Ce qui attire, c'est l'attrait économique de la ville.

L'immobilier de bureaux est également très attractif : il faut compter 300 €/m²/an pour des bureaux à la Part Dieu, un tarif stable depuis 1 an et plus faible que dans les autres villes françaises et européennes. Cela séduit les investisseurs et les entreprises pour l'implantation de leur siège social. Les acquéreurs recherchent également une qualité de vie : à 10 minutes de Lyon, vous pouvez acquérir une propriété avec un parc et une piscine, ce qui est inenvisageable à Paris.



Quels types de biens cherchent-ils et à quel prix ?

Thomas Vantorre : Nos clients recherchent principalement des appartements de 200 m², très bien situés, si possible avec terrasse, 3-4 chambres, pour un budget situé entre 800.000 € et 1,2 M€. Si le prix moyen est de 3.300 €/m², il peut grimper bien au-dessus de 5.000 €/m² sur le haut de gamme, dans le Vème et le VIème.

Les secteurs les plus prisés restent les IIème et VIème. Le boulevard des Belges est notamment une adresse toujours très recherchée, comme tout ce qui borde le parc de la Tête d'Or, le secteur Vitton, Saxe Gambetta...

Le Vème est également prisé parce qu'on peut y trouver des maisons pour un budget de 2,5 M€ environ. Dans la même gamme de prix, on trouve aussi des maisons dans la banlieue proche de la ville, à Écully ou Saint-Didier aux Monts d'Or. Pour des propriétés entre 250 et 400 m², sur 2.000 à 5.000 m² de terrain avec piscine pour un prix entre 1,2 et 2 M€, l'ouest lyonnais (Tassin, Sainte-Foy) et les Monts d'Or sont à privilégier. Les acquéreurs y recherchent le calme, la vue...

Enfin, les investisseurs recherchent de préférence des biens sur la presqu'île lyonnaise, pour des rendements d'environ 5% grâce à des appartements entre 80 et 100 m² bien situés (place des Jacobins, des Célestins ou Bellecour, sur les quais ou dans le VIème), pour un budget entre 400.000 et 500.000 €.