



Rhône-Alpes, Auvergne

SPÉCIAL IMMOBILIER

Lyon La cote plonge de 10% dans tous les quartiers

Une baisse à deux chiffres! La cote de l'immobilier lyonnais a plongé d'environ 10% sur un an. Une correction qui compense en partie les quelque 40% de hausse enregistrés depuis 2017. Le marché montrait déjà des signes d'essoufflement avant que n'intervienne la hausse des taux de crédit en 2022. «L'inflation, l'incertitude économique, le plafonnement des loyers et la réglementation sur le classement énergétique des biens à louer avaient déjà provoqué un

ralentissement de la demande et des prix», analyse Franck Vitali, directeur de Century 21 Presqu'île Immobilier.

Dans ce contexte, le délai moyen de vente d'un bien dépasse trois mois, contre un mois auparavant. «Il nous arrive de vendre un bien en quelques jours ou semaines, mais on peut aussi être amenés à effectuer une vingtaine de visites!», note Marie-France

Salwey, responsable de l'agence Investor Immobilier. Désormais, les seuls biens qui résistent à la

NOS PRÉVISIONS 2024

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De -5 à -10% pour les appartements

De -2 à -8% pour les maisons

baisse sont exempts de défauts et sortent du lot. Illustration avec ce deux-pièces de 49 mètres carrés, rue de Cuire, dans un immeuble des années 2000, à deux pas du métro Croix-Rousse, jouissant d'une vue dégagée, d'un balcon de 6 mètres carrés et d'un garage. Son propriétaire a déboursé sans

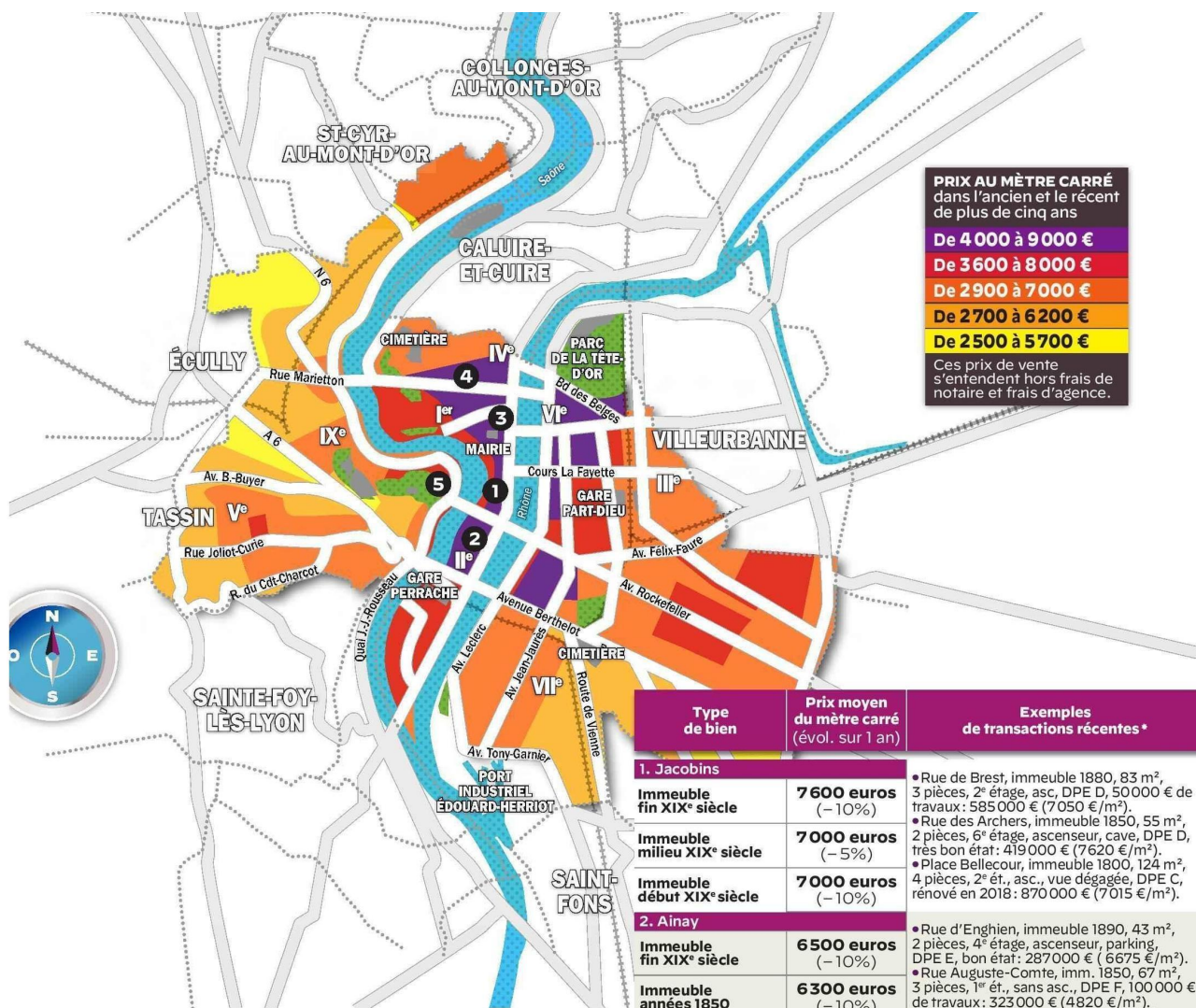
négoier 345 000 euros (7 040 euros le mètre carré), à hauteur des tarifs de l'année dernière.

Alexis Genet, directeur de l'agence lyonnaise d'Espaces atypiques, constate que «les biens de surface moyenne, entre 60 et 90 mètres carrés, et sans extérieur, nombreux sur le marché, s'écoulent plus difficilement». Tout comme les grandes surfaces, pour lesquelles il faut dégager un budget équivalent à celui d'une maison. A l'instar de ce quatre-pièces de 116 mètres carrés refait à neuf dans le quartier Martinière,



Forte correction dans la capitale des Gaules: les prix chutent partout et le délai de vente moyen dépasse désormais les trois mois.

SONG_ABOUT_SUMMER - STOCK.ADOBE.COM



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

De 4 000 à 9 000 €
De 3 600 à 8 000 €
De 2 900 à 7 000 €
De 2 700 à 6 200 €
De 2 500 à 5 700 €

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

rue des Augustins, bien situé à quelques centaines de mètres de l'hôtel de ville, cédé à 620 000 euros (5 345 euros le mètre carré), mais qui aurait certainement trouvé preneur pour 60 000 euros de plus l'année dernière.

Partout, les négociations vont bon train. Un appartement de 116 mètres carrés avec une terrasse de 30 mètres carrés, quai Joseph-Gillet, déjà affiché à un prix raboté à 500 000 euros, a fait non seulement l'objet d'une négociation de plus de 60 000 euros, mais les acquéreurs ont encore demandé un rabais de 6 000 euros avant la signature du compromis. Un rabais proche des 15%.

Tous les quartiers sont concernés par la baisse des prix, que cela soit sur la Presqu'île, dans le Vieux Lyon, ou du côté du VI^e arrondissement. «Les appartements canuts, typiques de la Croix-Rousse, deviennent aussi difficiles à vendre», souligne Anthony Debono, responsable des agences Nestenn Lyon I^{er}, IV^e et Caluire.

Dans le quartier de Montchat, des disparités existent pour les maisons, qui restent recherchées par les familles et les personnels hospitaliers des établissements de santé alentour, comme Edouard-Herriot. Si cette maison de 132 mètres carrés flanquée

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
1. Jacobins		
Immeuble fin XIX ^e siècle	7 600 euros (-10%)	• Rue de Brest, immeuble 1880, 83 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., DPE D, 50 000 € de travaux : 585 000 € (7 050 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e siècle	7 000 euros (-5%)	• Rue des Archers, immeuble 1850, 55 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, cave, DPE D, très bon état : 419 000 € (7 620 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e siècle	7 000 euros (-10%)	• Place Bellecour, immeuble 1800, 124 m ² , 4 pièces, 2 ^e ét., asc., vue dégagée, DPE C, rénové en 2018 : 870 000 € (7 015 €/m ²).
2. Ainay		
Immeuble fin XIX ^e siècle	6 500 euros (-10%)	• Rue d'Enghien, immeuble 1890, 43 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, parking, DPE E, bon état : 287 000 € (6 675 €/m ²).
Immeuble années 1850	6 300 euros (-10%)	• Rue Auguste-Comte, imm. 1850, 67 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., sans asc., DPE F, 100 000 € de travaux : 323 000 € (4 820 €/m ²).
Immeuble années 1860	5 800 euros (-15%)	• Rue du Plat, immeuble 1860, 124 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, asc., DPE C, 150 000 € de travaux : 550 000 € (4 435 €/m ²).
3. Penthes de la Croix-Rousse		
Immeuble années 1980	6 600 euros (-10%)	• Rue Calliet, imm. 1980, 76 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, terrasse 18 m ² , 2 loggias de 3 et 9 m ² , asc., garage, cave, DPE E, 30 000 € de travaux : 490 000 € (6 445 €/m ²).
Immeuble années 1900	5 500 euros (-10%)	• Rue Pierre-Blanc, immeuble 1900, 56 m ² , 2 pièces, 3 ^e et dernier étage, sans ascenseur, DPE E, bon état : 275 000 € (4 910 €/m ²).
4. Plateau de la Croix-Rousse		
Immeuble années 1960	5 400 euros (-10%)	• Rue Henri-Gorjus, immeuble 1960, 54 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, sans ascenseur, DPE D, très bon état : 296 000 € (5 480 €/m ²).
Immeuble canuts milieu XIX ^e siècle	5 000 euros (-10%)	• Rue Dumont-d'Urville, imm. 1850, 60 m ² , 2 pièces, mezzanine, 1 ^{er} ét., sans asc., DPE E, état correct : 302 000 € (5 035 €/m ²).
Immeuble années 1970	4 700 euros (-10%)	• Rue Philippe-de-Lassalle, immeuble 1970, 110 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, balcon 8 m ² , ascenseur, DPE D, 100 000 € de travaux : 406 000 € (3 690 €/m ²).
5. Vieux Lyon		
Immeuble fin XIX ^e siècle	6 200 euros (-10%)	• Rue du Doyenné, immeuble 1880, 66 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., DPE E, 40 000 € de travaux : 370 000 € (5 605 €/m ²).
Immeuble milieu XVIII ^e siècle	5 500 euros (-10%)	• Rue St-Georges, immeuble 1750, 50 m ² , 2 pièces, 3 ^e ét., sans asc., climatisé, DPE C, excellent état : 304 000 € (6 080 €/m ²).
Immeuble début XIV ^e siècle	4 800 euros (-10%)	• Rue Juiverie, immeuble 1400, 113 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, asc., DPE G, 50 000 € de travaux : 460 000 € (4 070 €/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.



d'un jardin, impasse Victor-Hugo, est partie contre un chèque de 829 000 euros (6 280 euros le mètre carré), un prix stable par rapport aux tarifs de 2022, le scénario a changé. Y compris dans les communes huppées de la périphérie de Lyon. À l'exemple de cette transaction à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, où un vendeur pressé a rabattu ses prétentions de 135 000 euros pour céder à 950 000 euros (5 590 euros le mètre carré) sa maison contemporaine de 170 mètres carrés, son terrain de 850 mètres carrés et sa piscine.

Pour se mettre au vert, les Lyonnais n'hésitent pas à prospecter

jusque dans le Beaujolais. Cette famille a craqué pour une maison en pierre de 150 mètres carrés, sa piscine et son jardin de 1 400 mètres carrés, décaissant 590 000 euros (3 935 euros le mètre carré), pour s'installer dans le petit village de Saint-Vérand, à 40 kilomètres de Lyon.

PÉLAGIE TERLY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21 Presqu'île
Immobilier, Espaces atypiques,
Investor Immobilier,
Nestenn (Lyon I^{er} et IV^e,
Caluire-et-Cuire), Stéphane
Plaza Lyon III Saxe.