

## Immobilier : à Lyon, les prix ont plongé de 10% dans tous les quartiers

**La cote a fortement chuté dans la capitale des Gaules. Découvrez la carte des tarifs immobiliers à Lyon, quartier par quartier.**

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 baisse sont exempts de défauts et sortent du lot.

### Les vendeurs demandent des rabais

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 négocier 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».

Immobilier à Lyon : les prix, quartier par quartier

Capital

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, 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%.

### La banlieue chic aussi touchée par la chute des tarifs

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 VIe arrondissement. «Les appartements canuts, typiques de la Croix-Rousse, deviennent aussi difficiles à vendre», souligne Anthony Debono, responsable des agences Nestenn Lyon Ier, IVE 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 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.

Immobilier à Lyon : les prix, quartier par quartier

Capital

Y compris dans les communes huppées de la périphérie de Lyon . A 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.

Immobilier à Lyon : les prix par quartier et type de biens

Capital

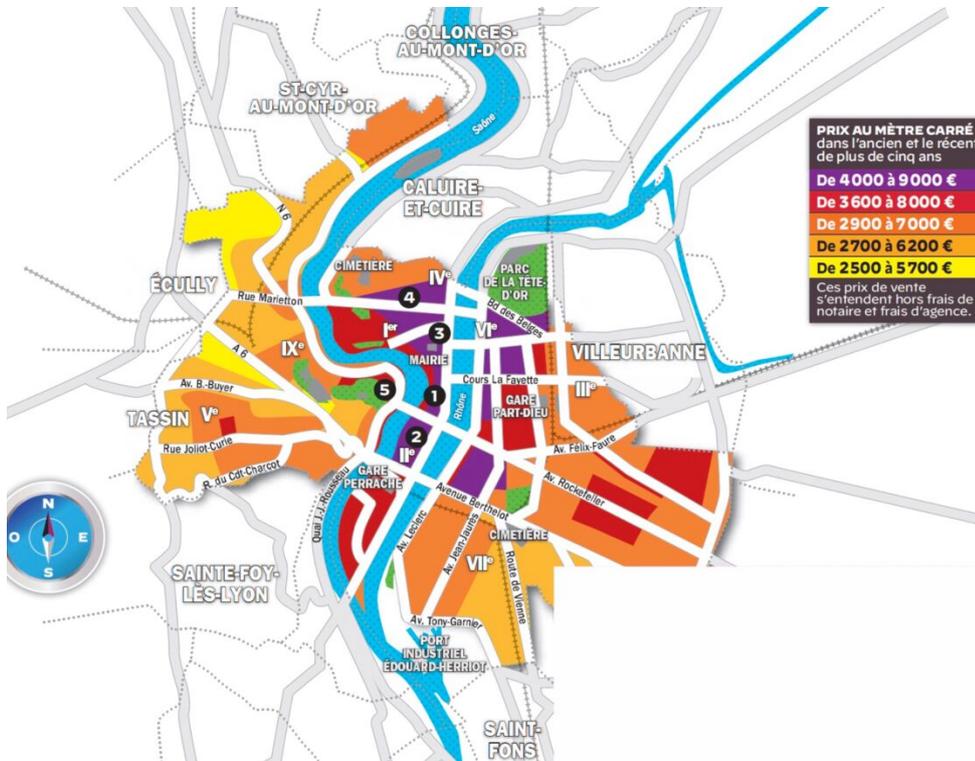
Cet article fait partie d'un guide complet sur l'évolution des prix immobiliers dans 150 villes . Pour la huitième année, des milliers de données ont été recueillies par notre équipe de journalistes auprès des meilleurs experts du secteur (agents immobiliers, notaires et promoteurs).

Les professionnels qui ont participé à notre enquête à Lyon: Century 21 Presqu'île Immobilier, [Espaces atypiques](#), Investor Immobilier, Nestenn (Lyon Ier et IVe, Caluire-et-Cuire), Stéphane Plaza Lyon III Saxe.



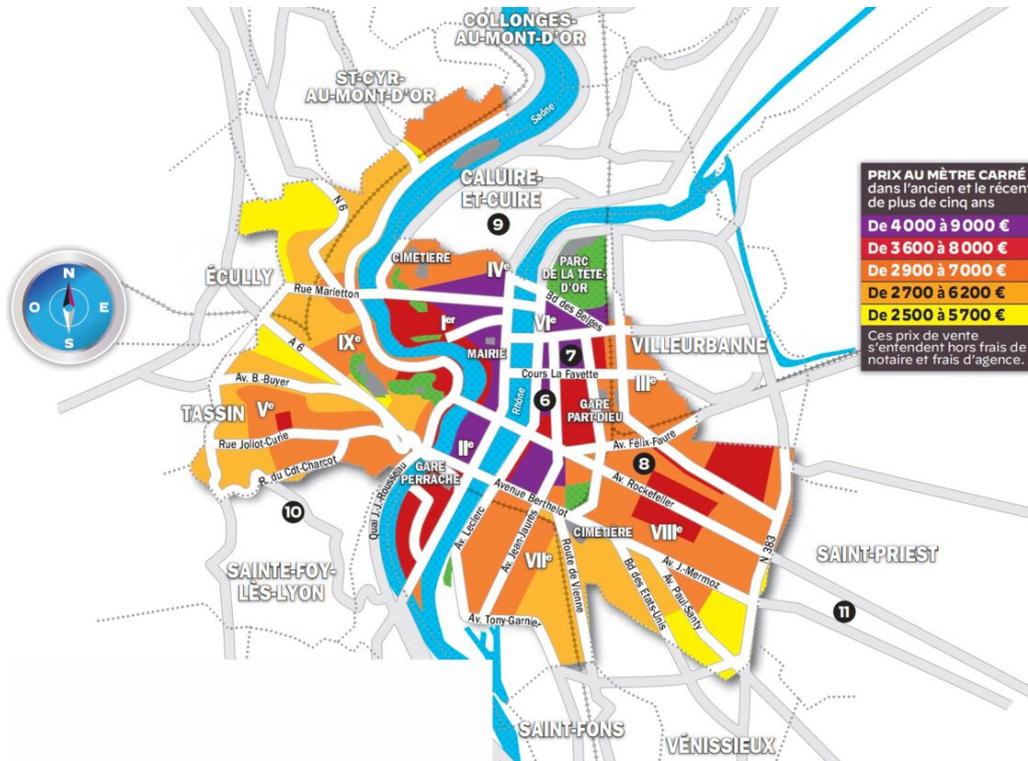
© jeanmichel deborde/AdobeStock / CAPITAL

jeanmichel deborde/AdobeStock



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
<b>1. Jacobins</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>7600 euros</b> (-10%)	• Rue de Brest, immeuble 1880, 83 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 2 <sup>e</sup> étage, asc, DPE D, 50000 € de travaux: 585000 € (7050 €/m <sup>2</sup> ). • Rue des Archers, immeuble 1850, 55 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 6 <sup>e</sup> étage, ascenseur, cave, DPE D, très bon état: 419000 € (7620 €/m <sup>2</sup> ). • Place Bellecour, immeuble 1800, 124 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 2 <sup>e</sup> ét., asc., vue dégagée, DPE C, rénové en 2018: 870000 € (7015 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble milieu XIX <sup>e</sup> siècle	<b>7000 euros</b> (-5%)	
Immeuble début XIX <sup>e</sup> siècle	<b>7000 euros</b> (-10%)	
<b>2. Ainay</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>6500 euros</b> (-10%)	• Rue d'Enghien, immeuble 1890, 43 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ascenseur, parking, DPE E, bon état: 287000 € (6675 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Auguste-Comte, imm. 1850, 67 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 1 <sup>er</sup> ét., sans asc., DPE F, 100000 € de travaux: 323000 € (4820 €/m <sup>2</sup> ). • Rue du Plat, immeuble 1860, 124 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, asc., DPE C, 150000 € de travaux: 550000 € (4435 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1850	<b>6300 euros</b> (-10%)	
Immeuble années 1860	<b>5800 euros</b> (-15%)	
<b>3. Pentes de la Croix-Rousse</b>		
Immeuble années 1980	<b>6600 euros</b> (-10%)	• Rue Calliet, imm. 1980, 76 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 5 <sup>e</sup> étage, terrasse 18 m <sup>2</sup> , 2 loggias de 3 et 9 m <sup>2</sup> , asc., garage, cave, DPE E, 30000 € de travaux: 490000 € (6445 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Pierre-Blanc, immeuble 1900, 56 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> et dernier étage, sans ascenseur, DPE E, bon état: 275000 € (4910 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1900	<b>5500 euros</b> (-10%)	
<b>4. Plateau de la Croix-Rousse</b>		
Immeuble années 1960	<b>5400 euros</b> (-10%)	• Rue Henri-Gorjus, immeuble 1960, 54 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, sans ascenseur, DPE D, très bon état: 296000 € (5480 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Dumont-d'Urville, imm. 1850, 60 m <sup>2</sup> , 2 pièces, mezzanine, 1 <sup>er</sup> ét., sans asc., DPE E, état correct: 302000 € (5035 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Philippe-de-Lassalle, immeuble 1970, 110 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, balcon 8 m <sup>2</sup> , ascenseur, DPE D, 100000 € de travaux: 406000 € (3690 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble canuts milieu XIX <sup>e</sup> siècle	<b>5000 euros</b> (-10%)	
Immeuble années 1970	<b>4700 euros</b> (-10%)	
<b>5. Vieux Lyon</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>6200 euros</b> (-10%)	• Rue du Doyenné, immeuble 1880, 66 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 2 <sup>e</sup> étage, asc., DPE E, 40000 € de travaux: 370000 € (5605 €/m <sup>2</sup> ). • Rue St-Georges, immeuble 1750, 50 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> ét., sans asc., climatisé, DPE C, excellent état: 304000 € (6080 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Juiverie, immeuble 1400, 115 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, asc., DPE G, 50000 € de travaux: 460000 € (4070 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble milieu XVIII <sup>e</sup> siècle	<b>5500 euros</b> (-10%)	
Immeuble début XV <sup>e</sup> siècle	<b>4800 euros</b> (-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 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.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
<b>6. Saxe</b>		
Immeuble années 1970	6 000 euros (-10%)	• Rue Pierre-Corneille, immeuble 1970, 62 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, asc., cave, DPE D, très bon état: 345 000 € (5 565 €/m <sup>2</sup> ). • Rue de la Part-Dieu, immeuble 1960, 117 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, balcon 13 m <sup>2</sup> , asc., cave, DPE E, 50 000 € de travaux: 566 000 € (4 840 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1960	5 300 euros (-5%)	
<b>7. Brotteaux</b>		
Immeuble années 1900	6 000 euros (-10%)	• Boulevard des Brotteaux, immeuble 1900, 81 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, ascenseur, cave et grenier, DPE D, 80 000 € de travaux: 385 000 € (4 755 €/m <sup>2</sup> ).
<b>8. Montchat</b>		
Immeuble années 2010	6 100 euros (-10%)	• Rue Jean-Bart, imm. 2010, 97 m <sup>2</sup> , 4 pièces, rez-de-jardin, terrasse 28 m <sup>2</sup> , garage, DPE C, parfait état: 630 000 € (6 495 €/m <sup>2</sup> ). • Cours Richard-Vitton, immeuble 1984, 69 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, balcon 11 m <sup>2</sup> , ascenseur, parking, DPE E, 35 000 € de travaux: 280 000 € (4 060 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1980	4 400 euros (-8%)	
<b>9. Caluire-et-Cuire</b>		
Immeuble années 1970	4 500 euros (-10%)	• Rue de Margnolles, immeuble 1970, 74 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 5 <sup>e</sup> ét., balcon 6 m <sup>2</sup> , asc., parking, DPE D, rénové: 355 000 € (4 795 €/m <sup>2</sup> ). • Cours Aristide-Briand, immeuble 1950, 84 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 8 <sup>e</sup> étage, balcon de 6 m <sup>2</sup> , ascenseur, loggia de 5 m <sup>2</sup> , cave, DPE D, bon état: 385 000 € (4 585 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1950	4 500 euros (-10%)	
<b>10. Sainte-Foy-lès-Lyon</b>		
Maison lotissement années 1970	5 700 euros (-5%)	• Allée de la Roseraie, maison de lotissement 1970, 155 m <sup>2</sup> , 5 pièces, terrain 1100 m <sup>2</sup> , garage, DPE D, 100 000 € de travaux: 790 000 € (5 095 €/m <sup>2</sup> ). • Avenue Valioud, immeuble 1960, 83 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, ascenseur, DPE C, excellent état: 275 000 € (3 315 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1960	3 400 euros (-5%)	
<b>11. Saint-Priest</b>		
Maison années 1980	4 000 euros (-5%)	• Chemin de la Pierre-Blanche, maison 1985 avec extension 2011, 140 m <sup>2</sup> , 5 pièces, jardin de 850 m <sup>2</sup> , cachet, garage DPE C, bon état, 565 000 € (4 035 €/m <sup>2</sup> ). • Rue de la Cité-de-l'Abbé-Pierre, imm 1970, 42 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 2 <sup>e</sup> étage, asc., parking, DPE D, bon état: 175 000 € (4 165 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1970	3 800 euros (-8%)	

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