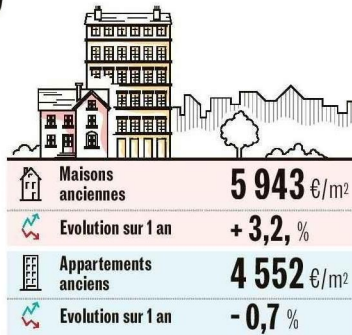




Lyon Le marché se cherche

L'activité repart doucement dans la préfecture d'Auvergne-Rhône-Alpes. Après la baisse des prix, des affaires sont à saisir

Par Elisabeth Lelogeais



SOURCE : SELOGER - MEILLEURS AGENTS 02/2026

La reprise des ventes dans Lyon reste fragile et fragmentée. « Ce sont les biens entre 250 000 et 500 000 €, acquis par les primo-accédants, qui se vendent », observe Francis Rigoureux, directeur de l'expertise immobilière Rhône-Alpes à la BPCE. Sans surprise, ce sont d'ailleurs les arrondissements les plus populaires, comme les 7^e, 8^e et 9^e, qui sont les plus dynamiques, profitant de prix qui ont bien baissé et d'une relative stabilité des taux d'intérêt. Le haut de gamme des 2^e et 6^e arrondissements souffre davantage. « On est aujourd'hui dans un marché de besoin et non pas de plaisir », soupire Romain Billard, directeur de Lyon Sotheby's International Realty. Et les transactions au-dessus de 800 000 € se raréfient. Les candidats potentiels doivent d'abord vendre leur propre bien avant d'acheter, ce qui ralentit mécaniquement les flux. Dans tous les cas, de belles opportunités sont à saisir rapidement. D'autant que la baisse des prix ralentit. « On est arrivé sur un plateau », note Florence Boachon, notaire et référente auprès de la chambre des notaires. Reste à savoir de quel côté la courbe va osciller... Chaque arrondissement compte des quartiers phares et d'autres en devenir. A chacun son profil : familles, jeunes actifs, investisseurs. Encore faut-il bien quadriller et profiter des meilleurs prix. Tour d'horizon.

TÊTE-D'OR, FRANKLIN-ROOSEVELT UN NOUVEL ÉLAN

Selon les chiffres donnés par les notaires, le 6^e affiche un prix médian de 5 340 €/m², le plus élevé des neuf arrondissements de Lyon. Après une baisse des prix de 12 à 17 % en deux ans et demi, l'activité repart. « On a retrouvé un certain élan, avec des vendeurs qui se positionnent au prix du marché et des acheteurs qui ne tablent plus sur une éventuelle autre baisse », confirme Thomas Vantorre, directeur de l'agence Barnes Lyon. Dès lors, il est temps de se positionner sur les appartements familiaux de 120 à 150 m² dans cet arrondissement qui ne change guère, que ce soit boulevard des Belges, avenue de Saxe ou cours Franklin-Roosevelt. Les prix s'échelonnent entre 5 000 et 7 700 €/m². Ainsi, on peut trouver, dans le quartier animé du cours Franklin-Roosevelt, un 126-m² au 4^e étage, avec un garage, pour 980 000 €, mais aussi, sur les quais du Rhône, un 130-m² en duplex pour 765 000 €. Moins conventionnel est le quartier des Brotteaux, où les immeubles haussmanniens côtoient les bâtiments Art déco dans une ambiance décontractée. Ou celui de la Cité internationale, signée Renzo Piano, de l'autre côté du parc de la Tête-d'Or, où de grands appartements avec balcon ou terrasse avec vue sur le parc ou sur le Rhône se négocient entre 5 500 et 7 000 €/m².

AINAY, BELLECOUR, CORDELIERS DES OPPORTUNITÉS

De mémoire de Lyonnais, on n'avait jamais vu un tel bazar dans la presqu'île, avec des chaussées et des trottoirs éventrés, les commerces de la rue Victor-Hugo qui ferment les uns après les autres, des manifestations sur la place Bellecour, des rodéos de motos... Tout cela n'incite pas les familles qui s'étaient installées aux monts d'Or après la crise du Covid-19 à revenir. Les chiffres des notaires sont implacables : en deux ans et demi, les prix ont chuté de 29 %, passant en moyenne de 6 430 € à 4 480 €/m² ! Si certains vendeurs d'Ainay ou des quais de Saône attendent des jours meilleurs, d'autres, pressés par un achat-revente, n'ont pas d'autre choix que de



↑ Panorama depuis la colline de Fourvière.

mettre leur bien sur le marché, et les acquéreurs peuvent ainsi saisir l'opportunité d'acquérir un appartement de qualité sur le plan du bâti, de l'architecture. « *Les appartements d'une grande superficie dans des immeubles cosus, situés à de belles adresses, affichent des prix attractifs* », indique Romain Billard, directeur de Lyon Sotheby's International Realty. Comme ce 240-m² (avec des travaux à prévoir) vendu à moins de 1,4 million d'euros. On peut aussi prospecter près de l'ancien Hôtel-Dieu, dans des petites rues comme la rue Grôlée ou du côté de la place des Célestins, où l'on découvre des biens à 4 500 €/m². Les valeurs sont équivalentes lorsqu'on remonte vers le 1^{er} arrondissement, dans le secteur des Cordeliers.

CONFLUENCE, CARNOT, CHARLEMAGNE DES QUARTIERS APPRÉCIÉS

La construction s'est momentanément tarie à Confluence, mais le centre commercial, les restaurants, les espaces verts et l'aménagement des berges de la Saône et du Rhône ainsi que la desserte en tramway en font un quartier que les Lyonnais commencent à apprivoiser. Toutefois, précise Anthony Giovannai, directeur d'une agence Engel & Völkers, « *l'ensemble architecturalement fort plaît aussi beaucoup aux étrangers qui recherchent de grands pied-à-terre* ». Les reventes sont rares, surtout pour les biens très récents, comme cet appartement de 85 m² au 11^e étage, avec un grand balcon et une place de parking, proposé à près de 7 000 €/m². Le quartier

Charlemagne bénéficie à plein du dynamisme de Confluence, et son parc ancien en tire profit : en près de trois ans, il ne s'est déprécié que de 6 %, la baisse la plus faible de Lyon intra-muros, selon les notaires, avec un prix médian de 5 000 €/m².

LA CROIX-ROUSSE, TABAREAU, BELLEVUE POUR LA QUALITÉ DE VIE

Habiter la colline se mérite, surtout si l'on est à vélo. Mais les Croix-Roussiens ne s'en lassent pas, si l'on écoute Anne Bretin-Monard, directrice de l'agence Guy Hoquet Croix-Rousse : « *La plupart de mes ventes se font à des acquéreurs qui habitent déjà ici et changent pour un bien plus petit ou plus grand mais ne veulent pas quitter la qualité de vie du* ►



↑ Quartier Vaise, le long des quais de Saône.

► **secteur.** » Un « canut » de 70 m² s'est vendu 310 000 €, et un couple a acquis un 86-m² pour 450 000 €. En revanche, les petites surfaces ne trouvent pas preneur, même en bon état. L'encadrement des loyers rebute les investisseurs. Un bon plan néanmoins pour les célibataires ou les jeunes couples.

PRÉFECTURE, VILLETTE, FERRANDIÈRE LES ACQUÉREURS REVIENNENT

Le 3^e arrondissement compte une mosaïque de quartiers. Le plus connu est la Part-Dieu, avec sa gare fraîchement refaite, son centre commercial Westfield, ses tours de bureaux... Mais la durée des travaux liés à la gare ont eu raison des prix, qui se situent au niveau médian à 4 400 €/m². Toutefois, observe Julien Delsalle, directeur de l'agence Century 21 Part-Dieu, « les acquéreurs reviennent dans le 3^e, notamment les familles, qui n'hésitent pas à négocier ». Tout près du centre, à l'emplacement de l'ancien siège de la Caisse d'Épargne, Cogedim commercialise un immeuble alliant bureaux et logements, où les 3-pièces de 73 m² se vendent à partir de 459 000 €, garage inclus. En direction du Rhône, les secteurs Préfecture et Guichard sont les plus cotés, mais on peut parfois y décrocher de bonnes affaires, comme ce 161-m² à 705 000 €, avec

travaux à prévoir. De l'autre côté de la gare, les quartiers Vilette et Ferrandière sont plus abordables, autour de 4 000 €/m².

GERLAND, SAINT-LOUIS VIVE LE VÉLO !

Quartier récent où les bureaux se mêlent aux logements, Gerland attire une clientèle de jeunes cadres travaillant sur place

et se déplaçant à vélo. « L'offre est à 80 % constituée de 2 et 3-pièces, et le local à vélo est plus demandé que le garage ! » précise Sylvain Gasparotto, directeur de l'agence Century 21-Le 7 de Cœur. Il faut compter entre 200 000 et 230 000 € pour un 2-pièces et entre 250 000 et 300 000 € pour un 3-pièces. Du côté du métro Garibaldi, l'ancien reprend ses droits (et la végétation aussi) dans une gamme de prix autour de 4 200 €/m². Pour les grandes surfaces, on peut se diriger vers des lofts rénovés vendus par l'agence [Espaces Atypiques](#), comme cet ancien garage à motos de 318 m², à vendre 1,1 million d'euros. « Pour les grands appartements familiaux et une vraie vie de quartier, il faut regarder vers Jean-Jaurès, Jean-Macé ou Saint-Louis », rappelle Skander Hammami, mandataire pour le réseau IAD. Dans ces secteurs, on frise les 4 800 €/m².

VAISE, VALMY, SAINT-RAMBERT DE NOMBREUX ATOUTS

Parfois boudé par les Lyonnais, le 9^e gagne en attractivité. Fief de l'ancien maire de Lyon Gérard Collomb, il est bien pourvu en équipements publics et dispose d'un campus étudiant. Il est relié à la place Bellecour par la ligne D du métro. Ancien quartier industriel, il compte des logements récents. « C'est un arrondissement typiquement lyonnais, où les prix vont de 2 500 €/m² à la Duchère à 4 500 €/m² voire plus sur les Docks ou dans le centre de Vaise », explique Maryll Imsissen, chez Orpi. Le quartier Saint-Rambert, un peu loin du métro mais en hauteur avec vue sur la Saône, pôle médical et commercial, s'adresse aux familles à des prix très attractifs, autour de 3 700 €/m² en moyenne. Des tarifs imbattables non loin de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or. ●

“Un signal positif pour le neuf”

GUILLAUME BERTHIER, DIRECTEUR DE L'AGENCE RHÔNE-ALPES
DE BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RÉSIDENTIEL



« Le marché du logement neuf reste profondément déprimé. Comme dans la plupart des grandes métropoles, la chute des ventes et le retrait des investisseurs ont fortement freiné les lancements de programmes. Dans le Grand Lyon, moins de 1 600 logements neufs ont été vendus en 2025, contre 4 500 cinq ans plus tôt. Et à peine 10 % des ventes concernent aujourd'hui des investisseurs. Dans Lyon intra-muros, les programmes se comptent presque sur les doigts d'une main, alors même que du foncier est encore disponible. Dans ce contexte, le retour

des investisseurs apparaît crucial pour relancer la production. Le nouveau dispositif Jeanbrun [lire p. 18] pourrait envoyer un signal positif au marché locatif, et aussi provoquer une étincelle au moment du lancement des opérations. »