

Investir à Lyon : quartiers, prix, rendements et perspectives

Publié le 28 juillet 2026 · Temps de lecture : 9 minutes · Par Thomas Giraud, Conseiller en Gestion de Patrimoine (CIF)

Capitom est un cabinet lyonnais, et Lyon est l'un des marchés immobiliers les plus étudiés de France : deuxième aire d'attraction du pays, une économie diversifiée, une démographie qui croît, et des prix qui, après la correction de 2023-2024, sont repartis de l'avant. Voici notre analyse complète du marché : les chiffres 2026, le panorama arrondissement par arrondissement, les leçons de l'histoire longue, les outils de financement, le dispositif Jeanbrun pour le locatif, et une ouverture sur la question qui agite la métropole, l'avenir de l'encadrement des loyers.

Pourquoi Lyon attire les capitaux, et les habitants

Un marché immobilier vaut d'abord par la ville qui le porte. Lyon compte environ 522 000 habitants intra-muros et sa métropole approche 1,4 million, ce qui en fait la deuxième aire d'attraction de France après Paris¹. Surtout, la démographie y progresse d'environ 1 % par an, portée par un marché de l'emploi résilient et diversifié : la Part-Dieu, premier quartier d'affaires français hors Île-de-France, le pôle biotech et sciences de la vie de Gerland, l'industrie de la vallée de la chimie, et l'un des premiers bassins étudiants du pays avec plus de 160 000 étudiants. Ajoutez Paris à deux heures de TGV et une position de carrefour européen : tout concourt au même résultat, une demande de logements structurellement supérieure à l'offre, donc de la liquidité pour le propriétaire qui revend et des locataires pour celui qui loue. C'est ce couple, liquidité et profondeur locative, qui fait la qualité d'un marché immobilier.

¹ INSEE, recensement de la population et aires d'attraction des villes ; Métropole de Lyon.

Le marché en 2026 : après la correction, la reprise

Le cycle récent tient en trois temps. Une correction d'environ -8 % cumulés entre 2023 et 2024, provoquée par la remontée brutale des taux de crédit ; une stabilisation fin 2025 ; puis une reprise, avec un prix médian autour de 4 500 à 4 600 €/m² au printemps 2026, en hausse d'environ 4 % sur un an selon les données notariales¹. Sur dix ans, la hausse cumulée atteint environ +38 %². Côté location, les loyers médians se situent autour de 17 à 20 €/m², et la tension reste vive : le nombre d'acheteurs comme de candidats locataires excède l'offre disponible. Les rendements bruts s'échelonnent de 3 à 4 % dans les arrondissements patrimoniaux à 5-6 % dans les quartiers étudiants et en mutation³.

¹ Chambre des notaires du Rhône et données DVF (Demandes de Valeurs Foncières), synthèses de marché 2026.

² Indices de prix immobiliers lyonnais, évolution sur 10 ans constatée mi-2026 (environ +37,6 %).

³ Baromètres MeilleursAgents et études de marché locatives lyonnaises, 2026.

Le panorama, arrondissement par arrondissement

Secteur	Prix indicatif 2026	Profil et rendement
2e — Presqu'île, Bellecour, Confluence	4 800 à 6 000 €/m ²	Cœur patrimonial, liquidité maximale, rendement 3-4 %

Secteur	Prix indicatif 2026	Profil et rendement
6e — Foch, Brotteaux, Tête d'Or	5 300 à 6 000 €/m ²	Valeur refuge familiale et bourgeoise, rendement 3-3,5 %
1er et 4e — Pentes, Croix-Rousse	4 500 à 5 500 €/m ²	Charme des canuts, forte demande, offre rare
3e — Part-Dieu, Montchat	4 200 à 5 000 €/m ²	Quartier d'affaires et villages résidentiels, équilibre prix-demande
7e — Guillotière, Jean Macé, Gerland	3 900 à 4 800 €/m ²	Étudiant et en mutation, rendement 4,5-6 %
8e — Monplaisir, Mermoz	3 500 à 4 200 €/m ²	Porte d'entrée accessible, tramway T6, rendement 5-6 %
9e — Vaise	≈ 4 000 €/m ²	Reconversion réussie, métro D, rendement jusqu'à 6 %
5e — Vieux Lyon, Point du Jour	3 600 à 4 500 €/m ²	Historique et résidentiel, marché plus étroit
Villeurbanne	≈ 3 800 €/m ²	Prolongement naturel de Lyon, campus de la Doua, rendement > 6 % possible

(Sources : données notariales DVF, baromètres de marché lyonnais, 2026. Fourchettes indicatives, variables selon adresse, étage, état et DPE.)

Les leçons de l'histoire longue : 70, 50, 30, 10 ans

Où fallait-il acheter, et qu'est-ce que cela enseigne ? Honnêteté d'abord : il n'existe pas de série de prix lyonnaise fiable sur soixante-dix ans, et les multiplicateurs en euros courants sur très longue période mesurent surtout l'inflation. Les travaux de référence de Jacques Friggit montrent que, de 1965 à 2000, le prix des logements français a progressé au même rythme que le revenu des ménages, dans le fameux « tunnel », avant de s'en détacher spectaculairement : l'indice des prix a doublé entre 1997 et 2018 quand le revenu par ménage ne progressait que de 6 %¹. Lyon a amplifié le mouvement : les prix y ont environ triplé depuis la fin des années 1990, contre un doublement national, et gagné encore +38 % sur la dernière décennie².

La leçon lyonnaise par période est plus parlante que les pourcentages. Sur 70 et 50 ans, les gagnants sont les quartiers centraux constitués, Presqu'île et 6e, portés par la rareté ; mais les multiplicateurs les plus spectaculaires appartiennent aux quartiers qui ont changé de nature : la Croix-Rousse, dont les ateliers de canuts achetés une bouchée de pain dans les années 1970-1980 sont devenus des lofts parmi les plus recherchés de la ville. Sur 30 ans, ce sont Vaise, reconvertie de ses friches industrielles à partir des années 1990-2000, puis la Confluence, sortie de terre sur d'anciens terrains portuaires dans les années 2000-2010. Sur 10 ans, Gerland et la Guillotière poursuivent la même trajectoire de transformation. La constante est limpide : à Lyon, la plus-value exceptionnelle est venue soit de la rareté patrimoniale, soit de l'achat avant la transformation d'un quartier. Le premier chemin est sûr et lent ; le second demande d'acheter là où la ville investit, tramways, universités, reconversions, avant que les prix ne l'aient intégré.

¹ J. Friggit (CGEDD/IGEDD), « Le prix des logements sur le long terme », séries 1965-2026.

² Indices Notaires-INSEE et données de marché lyonnaises, évolutions constatées 1998-2026 et 2016-2026.

Financer son achat à Lyon : du PTZ au crédit lombard

Le financement est l'autre moitié de l'opération, et la palette 2026 est plus large qu'on ne le croit. Le crédit immobilier classique d'abord, dont chaque dixième de point pèse sur vingt-cinq ans : simulez mensualité et

coût total avec notre [calculateur de crédit immobilier](#). Le prêt à taux zéro ensuite, sérieusement renforcé : en 2026, il peut financer jusqu'à 50 % d'un logement neuf pour les primo-accédants sous plafonds de ressources, avec des plafonds d'opération relevés ; à Lyon, zone tendue, il vise le neuf en habitat collectif¹. S'y ajoutent le prêt épargne logement pour ceux qui ont anticipé, et le prêt d'accession sociale sous conditions de ressources. Enfin, un outil que les patrimoines investis en bourse méconnaissent : le crédit lombard, qui permet de constituer un apport en nantissant son portefeuille de titres, sans vendre ni déclencher l'impôt sur les plus-values. Nous lui avons consacré [un article complet](#) et un [calculateur dédié](#).

¹ Code de la construction et de l'habitation, art. L31-10-1 et suivants ; réforme du PTZ applicable en 2025-2026 (extension au neuf sur tout le territoire, quotités de 10 à 50 %).

Le locatif à Lyon, et l'atout du dispositif Jeanbrun

Pour l'investissement locatif, Lyon offre ce qui manque à bien des villes à haut rendement affiché : la profondeur de la demande. Étudiants, jeunes actifs, cadres en mobilité : la vacance y est faible et la relocation rapide. Et depuis février 2026, le cadre fiscal a changé de nature avec le statut du bailleur privé, dit dispositif Jeanbrun, créé par la loi de finances pour 2026¹. Son principe rompt avec les réductions d'impôt à la Pinel : il introduit un amortissement fiscal du bien loué nu, de 3,5 à 5,5 % par an sur 80 % du prix d'acquisition selon le niveau de loyer pratiqué, plafonné de 8 000 à 12 000 € d'amortissement annuel, avec un déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 €². Conditions principales : un logement en immeuble collectif, neuf ou ancien avec travaux substantiels, loué nu au moins neuf ans sous plafonds de loyers et de ressources, acquis entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028. Deux vigilances : les maisons individuelles sont exclues, et l'amortissement déduit pendant la détention peut majorer la plus-value imposable à la revente : l'arbitrage se calcule, il ne se devine pas.

¹ Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, article 47 (statut du bailleur privé), modifiant l'article 31 du CGI.

² Paramètres d'amortissement et plafonds issus de la loi de finances pour 2026 et de ses commentaires officiels.

Ouverture : et si les loyers étaient libérés ?

Terminons par la question qui pourrait changer l'équation du rendement locatif lyonnais. Lyon et Villeurbanne appliquent l'encadrement des loyers depuis novembre 2021, dans le cadre de l'expérimentation nationale de la loi ELAN, qui arrive à échéance le 23 novembre 2026¹. Or le vent politique a tourné : la nouvelle présidente de la Métropole, élue en mars 2026, a annoncé vouloir mettre fin au dispositif sur le territoire², pendant qu'au niveau national des courants libéraux plaident le déplafonnement et que d'autres propositions de loi défendent au contraire sa pérennisation. L'issue est incertaine ; la probabilité d'une libération, réelle sans être acquise. Ce qui est mécanique, en revanche : dans les secteurs où les loyers de marché dépassent les plafonds actuels, une libération revaloriserait les loyers de relocation, donc les rendements, donc, par capitalisation, la valeur des biens locatifs. Notre lecture d'investisseur prudent, fidèle au principe qui gouverne ce site : bâtissez votre plan sur les loyers encadrés d'aujourd'hui, et considérez le déplafonnement comme une option gratuite, jamais comme une promesse. Les Hommes mentent, pas les chiffres.

¹ Loi ELAN du 23 novembre 2018, article 140 ; loi « 3DS » du 21 février 2022 ; Métropole de Lyon, encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne.

² Déclarations de la présidente de la Métropole de Lyon, presse spécialisée, juin-juillet 2026.

Le verdict Capitom

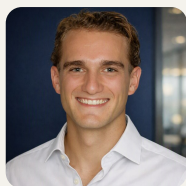
Lyon coche les cases qui comptent pour un patrimoine de long terme : démographie, emploi, profondeur locative, liquidité à la revente. Ce n'est pas le marché des rendements bruts spectaculaires ; c'est celui des patrimoines qui se construisent sans mauvaise surprise. Résidence principale bien choisie, exonérée de plus-value à la revente comme nous l'expliquons dans [notre article dédié](#), ou investissement locatif calibré avec le bon financement et le bon cadre fiscal : dans les deux cas, la différence se joue sur l'analyse, pas sur l'intuition. C'est exactement ce que nous faisons, depuis Lyon, en toute indépendance.

Un projet immobilier à Lyon ou dans la métropole ? Parlons chiffres, quartiers et financement.

Scannez le QR code, ou rendez-vous sur capitom.fr — visioconférence Google Meet, gratuit et sans engagement.



FLASHEZ POUR RÉSERVER



Thomas Giraud — fondateur de Capitom · Conseiller en Gestion de Patrimoine (statut CIF, contrôlé par l'AMF)

Capitom est un cabinet de conseil patrimonial 100 % indépendant, basé à Lyon : rémunéré uniquement en honoraires, il ne vend aucun produit et ne perçoit aucune rétrocommission. Pédagogie chaque semaine sur YouTube « Investir avec Thomas » · capitom.fr

Sources : INSEE, recensement et aires d'attraction des villes ; Chambre des notaires du Rhône et données DVF, synthèses du marché lyonnais 2026 ; J. Friggit (CGEDD/IGEDD), « Le prix des logements sur le long terme » ; loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, article 47 (statut du bailleur privé) ; code de la construction et de l'habitation (PTZ) ; loi ELAN (art. 140) et loi 3DS ; Métropole de Lyon, encadrement des loyers ; presse spécialisée immobilière (2026).

Cet article est publié à titre pédagogique et ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé. Les prix et rendements cités sont des ordres de grandeur issus des sources mentionnées, variables selon les biens et susceptibles d'évoluer. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir comporte un risque de perte en capital.