

Valeur réelleANALYSE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

RAPPORT D'ANALYSE · AVIS SUR PIÈCES

Appartement de 45 m² à Lyon 2e Arrondissement, adresse masquée dans cet exemple public

Exemple public. Ce document est un vrai rapport, produit par le moteur sur un bien réel ; les adresses du bien, des ventes comparables et des diagnostics y sont masquées, et les ventes ne sont pas placées sur la carte, parce que les ventes individuelles ne sont jamais publiées à l'adresse sur le site. Le rapport commandé, document privé, les donne en clair.

Appartement de 45 m², 2 pièces, 3^e étage. Analyse établie le 24 octobre 2026 à partir des ventes réelles enregistrées par la DGFIP et connues jusqu'au 31 déc. 2025, du cadastre, de l'urbanisme, des diagnostics énergétiques et des risques publiés. Avis sur pièces, sans visite : la fiabilité est conditionnée aux informations fournies ; ni expertise ni engagement de valeur.

VALEUR CONSEILLÉE, BIEN LIBRE

218 000 €

soit 4 842 €/m² · fourchette 182 000 € à 233 000 €

PRIX AU M²

4 842 €/m²

97 ventes comparables, rayon 300 m, 36 mois

B **Confiance B** sur une échelle de A à E (ventes comparables suffisantes, dispersion modérée) : 97 ventes comparables, dispersion de 23 % entre le premier et le troisième quartile, ventes connues jusqu'au 31 déc. 2025.

Ce que disent les chiffres

À Lyon 2e Arrondissement, les appartements se sont vendus 5 000 €/m² en médiane en 2025 (430 ventes), un niveau en baisse de -20 % par rapport à 2021. Les logements de la rue se sont revendus au-dessus du marché communal : +3 % à surface comparable sur 70 ventes. La valeur conseillée, bien libre, est de 218 000 €, dans une fourchette de 182 000 € à 233 000 €.

Les lectures de la valeur

LECTURE	VALEUR	COMMENT ELLE EST OBTENUE
Par les ventes du marché	211 000 €	27 ventes de appartements de 31 à 58 m ² dans un rayon de 300 m sur 36 mois, chacune ramenée à 2025, à 45 m ² , à la qualité de la rue et aux caractéristiques déclarées, puis médiane ; poids 30 %
Par les ventes de la rue	222 000 €	70 ventes dans la même rue depuis 2021, de 16 à 190 m ² , dont on déduit le prix au m ² d'un 45 m ² par la courbe prix et surface de la rue ; poids 45 %
Par le modèle statistique du département	218 000 €	Modèle entraîné sur les ventes du département (surface, pièces, terrain, position, date, prix de la commune et du carreau de 500 m) ; testé à l'aveugle sur 8 131 ventes du second semestre 2025 : erreur médiane 12,2 %, 42,8 % à moins de 10 % ; poids 25 %
Valeur conseillée, bien libre	218 000 €	Pondération 45 % rue, 30 % marché, 25 % modèle ; fourchette 182 000 € à 233 000 € (premier et troisième quartile des comparables ajustés, élargie à l'écart entre les lectures)

LES VENTES COMPARABLES

27 ventes réelles dans un rayon de 300 m, ajustées une à une.

Chaque vente est ramenée à 2025 (indice des prix de la commune), à la surface du bien (élasticité -0,121, mesurée sur la commune (1192 ventes)), et aux caractéristiques déclarées (sans ascenseur étage eleve -6 %). Le prix ajusté est ce que la même vente aurait donné pour ce bien.



● le bien ● ventes dans la rue ● ventes comparables du marché. Fond de carte IGN, Plan IGN v2, licence ouverte.

DATE	ADRESSE	DIST.	SURFACE	PRIX	PRIX M ²	TEMPS	SURFACE	QUALITÉ DÉCLARÉ	AJUSTÉ
18 juin 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	78 m	44 m ²	260 000 €	5 909 €/m ²	-7 %	-0 %	0 %	-6 % 5 168 €/m ²
27 août 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	78 m	35 m ²	254 610 €	7 275 €/m ²	-7 %	-3 %	0 %	-6 % 6 189 €/m ²
2 févr. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	121 m	50 m ²	215 000 €	4 300 €/m ²	-7 %	+1 %	0 %	-6 % 3 819 €/m ²
4 nov. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	121 m	43 m ²	245 000 €	5 698 €/m ²	+0 %	-1 %	0 %	-6 % 5 327 €/m ²
30 sept. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	150 m	40 m ²	155 800 €	3 895 €/m ²	-7 %	-1 %	0 %	-6 % 3 367 €/m ²
13 juin 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	155 m	37 m ²	181 346 €	4 901 €/m ²	+0 %	-2 %	0 %	-6 % 4 499 €/m ²
29 sept. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	156 m	41 m ²	217 400 €	5 302 €/m ²	+0 %	-1 %	0 %	-6 % 4 928 €/m ²
25 mars 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	170 m	55 m ²	310 000 €	5 636 €/m ²	-7 %	+2 %	0 %	-6 % 5 064 €/m ²
19 févr. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	171 m	42 m ²	229 200 €	5 457 €/m ²	+0 %	-1 %	0 %	-6 % 5 087 €/m ²

18 autres ventes entrent dans le calcul et figurent en annexe. Médiane des valeurs ajustées : 211 236 €.

LA RUE

Ce que la rue a vendu, et ce que disent ses diagnostics.

Les ventes dans la même rue sont les témoins les plus proches : même époque, mêmes prestations, même environnement. Elles fixent la courbe du prix au m² selon la surface, dont on déduit la valeur d'un 45 m².

DATE	ADRESSE	SURFACE	PIÈCES	PRIX	PRIX M ²	RAMENÉ À 2025
19 janv. 2021	Adresse Masquée	40 m ²	2	150 000 €	3 750 €/m ²	3 008 €/m ²
20 janv. 2021	Adresse Masquée	90 m ²	3	754 050 €	8 378 €/m ²	6 719 €/m ²
1 avr. 2021	Adresse Masquée	110 m ²	5	570 000 €	5 182 €/m ²	4 156 €/m ²
4 mai 2021	Adresse Masquée	38 m ²	2	340 733 €	8 967 €/m ²	7 192 €/m ²
7 mai 2021	Adresse Masquée	106 m ²	4	545 150 €	5 143 €/m ²	4 125 €/m ²
28 juin 2021	Adresse Masquée	47 m ²	1	389 000 €	8 277 €/m ²	6 638 €/m ²
5 juil. 2021	Adresse Masquée	74 m ²	3	365 000 €	4 932 €/m ²	3 955 €/m ²
15 juil. 2021	Adresse Masquée	92 m ²	4	692 800 €	7 530 €/m ²	6 039 €/m ²
5 oct. 2021	Adresse Masquée	23 m ²	1	220 000 €	9 565 €/m ²	7 671 €/m ²
6 oct. 2021	Adresse Masquée	82 m ²	3	545 000 €	6 646 €/m ²	5 330 €/m ²
27 oct. 2021	Adresse Masquée	88 m ²	4	611 800 €	6 952 €/m ²	5 576 €/m ²
1 déc. 2021	Adresse Masquée	17 m ²	1	185 000 €	10 882 €/m ²	8 727 €/m ²
30 déc. 2021	Adresse Masquée	119 m ²	4	315 000 €	2 647 €/m ²	2 123 €/m ²
25 mars 2022	Adresse Masquée	17 m ²	1	225 000 €	13 235 €/m ²	10 826 €/m ²
15 avr. 2022	Adresse Masquée	95 m ²	5	651 500 €	6 858 €/m ²	5 610 €/m ²
27 avr. 2022	Adresse Masquée	50 m ²	2	250 000 €	5 000 €/m ²	4 090 €/m ²
11 mai 2022	Adresse Masquée	16 m ²	1	55 000 €	3 438 €/m ²	2 812 €/m ²
26 juil. 2022	Adresse Masquée	23 m ²	1	160 000 €	6 957 €/m ²	5 691 €/m ²
6 sept. 2022	Adresse Masquée	54 m ²	2	308 000 €	5 704 €/m ²	4 666 €/m ²
14 sept. 2022	Adresse Masquée	65 m ²	3	379 400 €	5 837 €/m ²	4 775 €/m ²
28 sept. 2022	Adresse Masquée	21 m ²	1	138 000 €	6 571 €/m ²	5 375 €/m ²
21 oct. 2022	Adresse Masquée	87 m ²	4	622 800 €	7 159 €/m ²	5 856 €/m ²
10 nov. 2022	Adresse Masquée	91 m ²	3	521 700 €	5 733 €/m ²	4 690 €/m ²
2 déc. 2022	Adresse Masquée	100 m ²	3	737 650 €	7 377 €/m ²	6 034 €/m ²
6 janv. 2023	Adresse Masquée	34 m ²	1	223 000 €	6 559 €/m ²	5 785 €/m ²
17 janv. 2023	Adresse Masquée	98 m ²	4	540 000 €	5 510 €/m ²	4 860 €/m ²
20 janv. 2023	Adresse Masquée	84 m ²	3	520 000 €	6 190 €/m ²	5 460 €/m ²
30 mars 2023	Adresse Masquée	40 m ²	2	288 600 €	7 215 €/m ²	6 364 €/m ²

DATE	ADRESSE	SURFACE	PIÈCES	PRIX	PRIX M²	RAMENÉ À 2025
24 avr. 2023	Adresse Masquée	91 m²	3	339 500 €	3 731 €/m²	3 291 €/m²
5 mai 2023	Adresse Masquée	63 m²	3	359 135 €	5 701 €/m²	5 028 €/m²
15 mai 2023	Adresse Masquée	148 m²	5	897 650 €	6 065 €/m²	5 349 €/m²
21 juin 2023	Adresse Masquée	37 m²	1	197 800 €	5 346 €/m²	4 715 €/m²
20 juil. 2023	Adresse Masquée	44 m²	2	240 000 €	5 455 €/m²	4 811 €/m²
4 août 2023	Adresse Masquée	35 m²	1	225 000 €	6 429 €/m²	5 670 €/m²
19 sept. 2023	Adresse Masquée	30 m²	1	173 000 €	5 767 €/m²	5 086 €/m²
20 oct. 2023	Adresse Masquée	44 m²	2	265 000 €	6 023 €/m²	5 312 €/m²
26 oct. 2023	Adresse Masquée	106 m²	4	560 000 €	5 283 €/m²	4 660 €/m²
26 oct. 2023	Adresse Masquée	83 m²	2	400 000 €	4 819 €/m²	4 250 €/m²
5 déc. 2023	Adresse Masquée	53 m²	1	238 742 €	4 505 €/m²	3 973 €/m²
12 déc. 2023	Adresse Masquée	44 m²	2	215 000 €	4 886 €/m²	4 309 €/m²
26 mars 2024	Adresse Masquée	84 m²	3	506 800 €	6 033 €/m²	5 629 €/m²
5 avr. 2024	Adresse Masquée	37 m²	1	323 000 €	8 730 €/m²	8 145 €/m²
29 avr. 2024	Adresse Masquée	50 m²	2	305 150 €	6 103 €/m²	5 694 €/m²
7 mai 2024	Adresse Masquée	56 m²	3	285 000 €	5 089 €/m²	4 748 €/m²
14 mai 2024	Adresse Masquée	95 m²	5	574 000 €	6 042 €/m²	5 637 €/m²
27 juin 2024	Adresse Masquée	32 m²	2	184 000 €	5 750 €/m²	5 365 €/m²
23 juil. 2024	Adresse Masquée	41 m²	2	240 000 €	5 854 €/m²	5 462 €/m²
29 juil. 2024	Adresse Masquée	82 m²	4	460 000 €	5 610 €/m²	5 234 €/m²
30 juil. 2024	Adresse Masquée	34 m²	1	203 350 €	5 981 €/m²	5 580 €/m²
7 août 2024	Adresse Masquée	65 m²	3	396 000 €	6 092 €/m²	5 684 €/m²
3 sept. 2024	Adresse Masquée	130 m²	5	495 560 €	3 812 €/m²	3 557 €/m²
7 oct. 2024	Adresse Masquée	30 m²	1	118 000 €	3 933 €/m²	3 669 €/m²
7 oct. 2024	Adresse Masquée	28 m²	1	174 000 €	6 214 €/m²	5 798 €/m²
8 oct. 2024	Adresse Masquée	34 m²	2	190 000 €	5 588 €/m²	5 214 €/m²
13 févr. 2025	Adresse Masquée	57 m²	3	265 000 €	4 649 €/m²	4 649 €/m²
31 mars 2025	Adresse Masquée	70 m²	4	500 000 €	7 143 €/m²	7 143 €/m²
29 avr. 2025	Adresse Masquée	40 m²	2	310 000 €	7 750 €/m²	7 750 €/m²
30 avr. 2025	Adresse Masquée	30 m²	1	270 400 €	9 013 €/m²	9 013 €/m²
19 mai 2025	Adresse Masquée	160 m²	6	210 000 €	1 313 €/m²	1 313 €/m²
5 juin 2025	Adresse Masquée	40 m²	2	211 400 €	5 285 €/m²	5 285 €/m²
12 juin 2025	Adresse Masquée	36 m²	2	266 590 €	7 405 €/m²	7 405 €/m²

DATE	ADRESSE	SURFACE	PIÈCES	PRIX	PRIX M²	RAMENÉ À 2025
24 juil. 2025	Adresse Masquée	47 m²	3	217 000 €	4 617 €/m²	4 617 €/m²
30 juil. 2025	Adresse Masquée	16 m²	1	75 000 €	4 688 €/m²	4 688 €/m²
28 août 2025	Adresse Masquée	140 m²	5	755 880 €	5 399 €/m²	5 399 €/m²
28 août 2025	Adresse Masquée	52 m²	2	270 000 €	5 192 €/m²	5 192 €/m²
2 sept. 2025	Adresse Masquée	110 m²	4	435 000 €	3 955 €/m²	3 955 €/m²
5 sept. 2025	Adresse Masquée	54 m²	2	248 000 €	4 593 €/m²	4 593 €/m²
25 sept. 2025	Adresse Masquée	190 m²	8	247 500 €	1 303 €/m²	1 303 €/m²
3 oct. 2025	Adresse Masquée	40 m²	2	175 000 €	4 375 €/m²	4 375 €/m²
21 nov. 2025	Adresse Masquée	160 m²	6	620 000 €	3 875 €/m²	3 875 €/m²

La courbe de la rue donne 4 933 €/m² pour 45 m², soit 222 000 €.

Les diagnostics énergétiques de la rue

80 diagnostics publiés par l'ADEME pour la rue : étiquettes D (35), E (23), C (12), F (8), G (2) ; périodes de construction avant 1948 (77), 1948-1974 (3) ; chauffage électricité (49), gaz naturel (31). 10 logements classés F ou G dans la rue : la classe du bien pèse sur sa valeur et sur sa mise en location.

ADRESSE	SURFACE	PÉRIODE	NIVEAU	DPE	GES	CHAUFFAGE	DIAGNOSTIC DU
adresse masquée	9.3 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	D	B	électricité	28 août 2024
adresse masquée	10.3 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	C	A	électricité	16 oct. 2023
adresse masquée	10.6 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	D	C	électricité	9 janv. 2023
adresse masquée	15.1 m²	avant 1948	3° étage	F	C	électricité	22 mars 2023
adresse masquée	15.1 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	C	B	électricité	5 juil. 2024
adresse masquée	16.5 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	G	C	électricité	25 févr. 2025
adresse masquée	21.6 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	C	A	électricité	24 oct. 2023
adresse masquée	21.7 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	C	A	électricité	19 oct. 2021
adresse masquée	22.2 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	E	C	électricité	18 juin 2026
adresse masquée	22.3 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	E	C	électricité	12 août 2026
adresse masquée	22.6 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	D	B	électricité	25 août 2026
adresse masquée	26.3 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	E	C	électricité	11 août 2025
adresse masquée	27.0 m²	avant 1948	rez-de-chaussée	D	D	gaz naturel	10 janv. 2024
adresse masquée	27.2 m²	1948-1974	rez-de-chaussée	D	D	gaz naturel	27 mai 2025

La base des diagnostics ne couvre que les logements diagnostiqués depuis juillet 2021 et n'est pas représentative du parc (avertissement de l'ADEME). Elle décrit ici la rue, pas la commune.

LE MARCHÉ DE LYON 2E ARRONDISSEMENT

Les ventes réelles de appartements, année par année.

ANNÉE	VENTES	PRIX M ² MÉDIAN	PREMIER À TROISIÈME QUARTILE	PRIX MÉDIAN	SURFACE MÉDIANE
2021	466	6 232 €/m ²	5 264 €/m ² à 7 236 €/m ²	352 350 €	63 m ²
2022	469	6 109 €/m ²	5 197 €/m ² à 7 366 €/m ²	315 000 €	60 m ²
2023	405	5 667 €/m ²	4 800 €/m ² à 6 522 €/m ²	300 000 €	59 m ²
2024	372	5 360 €/m ²	4 500 €/m ² à 6 050 €/m ²	287 500 €	60 m ²
2025	430	5 000 €/m ²	4 287 €/m ² à 5 939 €/m ²	282 375 €	60 m ²

À Lyon 2e Arrondissement, les appartements se sont vendus 5 000 €/m² en médiane en 2025 (430 ventes), un niveau en baisse de -20 % par rapport à 2021. Les loyers d'annonce des appartements de la commune s'établissent autour de 17,61€/m² par mois (12,93 à 23,98), soit 792 € par mois pour 45 m² (carte des loyers 2025, estimation communale). Les ventes réelles sont connues avec trois à quatre mois de retard ; celles du premier semestre 2026 seront intégrées à la prochaine publication. Le délai de vente et le stock d'annonces ne figurent pas dans ce rapport.

Le bien dans son territoire

Le m² médian des appartements sur cinq ans dans la commune, dans les communes limitrophes et dans l'inter-communalité, tel qu'il est publié sur les pages de Valeur réelle (ventes de 2021 au 31 déc. 2025, médiane à partir de cinq ventes).

TERRITOIRE	PRIX M ² MÉDIAN, CINQ ANS	ÉCART AVEC LA COMMUNE
Lyon 2e Arrondissement (la commune du bien)	5 666 €/m ²	
Lyon 3e Arrondissement	4 838 €/m ²	-15 %
Lyon 7e Arrondissement	4 785 €/m ²	-16 %
Lyon 6e Arrondissement	5 819 €/m ²	+3 %
Lyon 5e Arrondissement	3 963 €/m ²	-30 %
Lyon 1er Arrondissement	5 377 €/m ²	-5 %
La Mulatière	3 000 €/m ²	-47 %
Métropole de Lyon	4 040 €/m ²	-29 %

Lecture investisseur

RENDEMENT BRUT ATTENDU	PRIX MAXIMAL POUR L'ACHETEUR QUI ACHÈTE À CE PRIX
5,0 %	219 000 € Un particulier qui veut le logement pour lui et attend la fin du bail
5,5 %	199 000 € Un investisseur patient, dans un marché locatif tendu
6,0 %	183 000 € Un investisseur qui compare avec le marché locatif courant
6,5 %	169 000 € Un investisseur qui exige une marge de sécurité

Loyer retenu : 914 € par mois (carte des loyers 2025 (commune)), soit 10 967 € par an et un rendement brut de 5 % sur la valeur conseillée.

PARCELLE, URBANISME, RISQUES

Ce que la carte et les bases publiques disent de l'adresse.

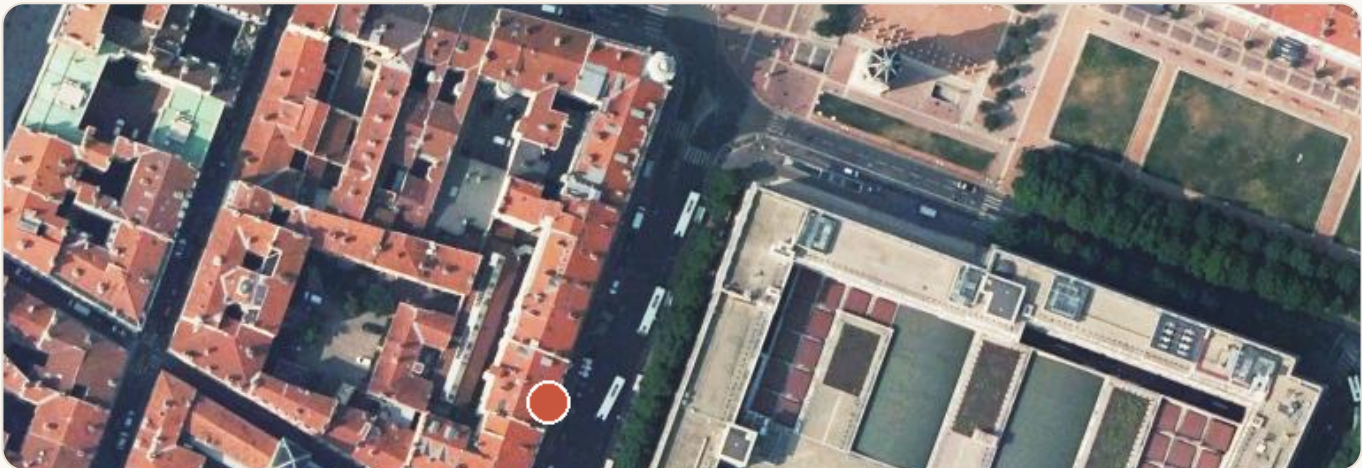


Photo aérienne IGN, BD ORTHO, licence ouverte. Le point marque l'adresse géocodée (score 0.97).

SUJET	CONSTAT	CE QUE CELA CHANGE
Parcelle	non trouvée au point géocodé	Parcelle de copropriété : le logement est un lot, le terrain n'entre pas dans sa valeur par lui-même
Urbanisme	zone UCe1b (urbaine)	Zone urbaine constituée : pas d'évolution de constructibilité à attendre sur la parcelle
Inondation et plans de prévention	0 arrêté de catastrophe naturelle pour inondations depuis 1982 sur la commune	Le zonage à la parcelle figure dans l'état des risques que le vendeur doit remettre ; la commune peut être concernée sans que l'adresse le soit
Taxe foncière	taux global 32,823 % sur la valeur locative cadastrale (commune 31,89 %, intercommunalité 0,55 %), ordures ménagères 5,19 %, millésime 2025	À comparer avec l'avis de taxe foncière du bien ; un taux élevé pèse sur le rendement net d'un investisseur

Aucun arrêté de catastrophe naturelle sur la commune depuis dix ans (0 depuis 1982).

LA PARCELLE ET SES VOISINS

Le lot sur le plan cadastral, et ce qui l'entoure.



Plan cadastral (IGN, DGFIP) sur fond Plan IGN v2, 42 parcelles dans l'emprise ; le lot en couleur, chaque parcelle avec sa section, son numéro et sa contenance ; teintes du zonage d'urbanisme : UCe1b (urbaine). Licence ouverte.

Le lot est la parcelle AR 65, 2 131 m² de contenance, en zone UCe1b (une parcelle de copropriété : la contenance est celle de l'ensemble, pas du lot vendu). Mutations de la parcelle depuis 2021 : masqué dans l'exemple public. Les parcelles contiguës sont lues dans le même fichier des ventes, toutes natures confondues : une parcelle qui a changé de main récemment, et à quel prix, dit beaucoup du voisinage.

PARCELLE CONTIGUË	CONTENANCE ZONAGE	MUTATIONS 2021 À 2025
AR 63	1 143 m ² UCe1b	masqué dans l'exemple public
AR 64	774 m ² UCe1b	masqué dans l'exemple public
AR 52	333 m ² UCe1b	masqué dans l'exemple public
AR 53	321 m ² UCe1b	masqué dans l'exemple public
AR 54	289 m ² UCe1b	masqué dans l'exemple public

MÉTHODE, LIMITES, SOURCES

Comment ce chiffre est fabriqué, et ce qu'il ne sait pas.

Les ventes réelles proviennent du fichier des demandes de valeurs foncières de la DGFIP, version géolocalisée publiée par Etalab, ventes du 1er janvier 2021 au 31 déc. 2025. Seules les ventes d'un seul logement sont retenues, hors ventes en bloc, échanges, adjudications et locaux commerciaux, avec un prix au m² compris entre 200 et 20 000 €. La valeur « par le marché » est la médiane des prix ajustés ; la valeur « par la rue » vient d'une régression du prix au m² sur la surface dans la rue ; la valeur « par le modèle » vient d'un modèle statistique entraîné sur les ventes du département ; la valeur conseillée pondère ces lectures (45 % rue, 30 % marché, 25 % modèle). La fourchette correspond au premier et au troisième quartile des comparables ajustés. L'indice de confiance tient compte du nombre de comparables et de leur dispersion. Le modèle statistique du département, testé à l'aveugle sur 8 131 ventes de appartements du second semestre 2025, donne une erreur médiane de 12,2 % ; 42,8 % des ventes sont estimées à moins de 10 % et 71,5 % à moins de 20 %. C'est l'ordre de grandeur de l'incertitude d'un avis sans visite.

Ce que ce rapport ne sait pas

L'état intérieur, l'exposition et le vis-à-vis, les charges de copropriété, l'étage réel des comparables ne figurent dans aucune base publique. Les ajustements déclarés (sans ascenseur etage eleve -6 %) sont des hypothèses de marché bornées à ±15 % chacune, pas des mesures. Le délai de vente et le stock d'annonces ne sont pas calculés. Aucune visite n'a eu lieu.

Sources : DGFIP, demandes de valeurs foncières géolocalisées (Etalab), licence ouverte 2.0, ventes connues jusqu'au 31 déc. 2025 ; ADEME, base des diagnostics de performance énergétique des logements existants, licence ouverte 2.0 ; IGN, API Carto (cadastre, Géoportail de l'urbanisme), Plan IGN v2 et BD ORTHO, licence ouverte 2.0 ; Géorisques (BRGM, ministère de la Transition écologique), base GASPARD du 5 oct. 2026, retrait-gonflement des argiles, radon, sismicité ; Ministère de la Transition écologique (DHUP), carte des loyers, indicateurs de loyers d'annonce par commune en 2025, publiés le 11/12/2025 ; DGFIP, REI 2025 (taux de fiscalité directe locale appliqués en 2025) ; Base adresse nationale (Géoplateforme), géocodage. Les ventes individuelles sont présentées dans ce document privé conformément aux conditions d'utilisation de la DGFIP ; aucune donnée nominative n'est traitée. Ce document est un avis sur pièces destiné à éclairer une décision ; il ne constitue ni une expertise en valeur vénale, ni une promesse de prix, ni un conseil d'investissement.

ANNEXE

Toutes les ventes comparables retenues.

DATE	ADRESSE	DIST.	SURFACE	PRIX	PRIX M²	TEMPS	SURFACE	QUALITÉ DÉCLARÉ	AJUSTÉ
18 juin 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	78 m	44 m²	260 000 €	5 909 €/m²	-7 %	-0 %	0 %	-6 % 5 168 €/m²
27 août 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	78 m	35 m²	254 610 €	7 275 €/m²	-7 %	-3 %	0 %	-6 % 6 189 €/m²
2 févr. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	121 m	50 m²	215 000 €	4 300 €/m²	-7 %	+1 %	0 %	-6 % 3 819 €/m²
4 nov. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	121 m	43 m²	245 000 €	5 698 €/m²	+0 %	-1 %	0 %	-6 % 5 327 €/m²
30 sept. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	150 m	40 m²	155 800 €	3 895 €/m²	-7 %	-1 %	0 %	-6 % 3 367 €/m²
13 juin 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	155 m	37 m²	181 346 €	4 901 €/m²	+0 %	-2 %	0 %	-6 % 4 499 €/m²
29 sept. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	156 m	41 m²	217 400 €	5 302 €/m²	+0 %	-1 %	0 %	-6 % 4 928 €/m²
25 mars 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	170 m	55 m²	310 000 €	5 636 €/m²	-7 %	+2 %	0 %	-6 % 5 064 €/m²
19 févr. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	171 m	42 m²	229 200 €	5 457 €/m²	+0 %	-1 %	0 %	-6 % 5 087 €/m²
26 nov. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	171 m	51 m²	120 000 €	2 353 €/m²	+0 %	+1 %	0 %	-6 % 2 245 €/m²
12 déc. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	171 m	48 m²	204 800 €	4 267 €/m²	+0 %	+1 %	0 %	-6 % 4 042 €/m²
26 sept. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	188 m	33 m²	165 000 €	5 000 €/m²	-7 %	-4 %	0 %	-6 % 4 224 €/m²
18 juin 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	195 m	57 m²	370 000 €	6 491 €/m²	-7 %	+3 %	0 %	-6 % 5 857 €/m²
9 juil. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	195 m	50 m²	290 000 €	5 800 €/m²	-7 %	+1 %	0 %	-6 % 5 151 €/m²
22 nov. 2023	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	198 m	34 m²	45 300 €	1 332 €/m²	-12 %	-3 %	0 %	-6 % 1 068 €/m²
31 oct. 2023	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	200 m	41 m²	190 000 €	4 634 €/m²	-12 %	-1 %	0 %	-6 % 3 800 €/m²
13 sept. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	203 m	56 m²	295 670 €	5 280 €/m²	-7 %	+3 %	0 %	-6 % 4 754 €/m²
13 sept. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	203 m	37 m²	215 000 €	5 811 €/m²	-7 %	-2 %	0 %	-6 % 4 977 €/m²
16 mai 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	208 m	35 m²	238 170 €	6 805 €/m²	+0 %	-3 %	0 %	-6 % 6 206 €/m²
17 juin 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	211 m	50 m²	215 000 €	4 300 €/m²	+0 %	+1 %	0 %	-6 % 4 094 €/m²
15 nov. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	272 m	34 m²	167 500 €	4 926 €/m²	-7 %	-3 %	0 %	-6 % 4 176 €/m²
2 déc. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	272 m	34 m²	188 260 €	5 537 €/m²	-7 %	-3 %	0 %	-6 % 4 694 €/m²
20 nov. 2025	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	277 m	58 m²	265 000 €	4 569 €/m²	+0 %	+3 %	0 %	-6 % 4 428 €/m²

DATE	ADRESSE	DIST.	SURFACE	PRIX	PRIX M ²	TEMPS	SURFACE	QUALITÉ DÉCLARÉ	AJUSTÉ
9 août 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	281 m	37 m ²	235 000 €	6 351 €/m ²	-7 %	-2 %	0 %	-6 % 5 439 €/m²
2 févr. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	300 m	39 m ²	170 000 €	4 359 €/m ²	-7 %	-2 %	0 %	-6 % 3 757 €/m²
6 mars 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	300 m	39 m ²	210 000 €	5 385 €/m ²	-7 %	-2 %	0 %	-6 % 4 641 €/m²
5 sept. 2024	Adresse Masquée, Lyon 2e Arrondissement	300 m	39 m ²	263 182 €	6 748 €/m ²	-7 %	-2 %	0 %	-6 % 5 816 €/m²