

Gouvernement

L'HISTOIRE SECRÈTE
D'UNE IMPLOSION



LE NOUVEL **Observateur**

DU 28 AOÛT AU 3 SEPTEMBRE 2014

SPÉCIAL 45 pages

Immobilier

BIEN NÉGOCIER À LYON

Saint-Etienne,
Ain, Ardèche,
Drôme,
Saône-et-Loire

Avec **Europe 1**

TOUS LES PRIX DE LA RENTRÉE
DANS VOTRE RÉGION ET 1 000 VILLES DE FRANCE

M 02228 - 2599S - F: 3,80 €



Le Nouvel Observateur n° 2599S - Septembre 2014

Spécial Immobilier : Bien négocier à Lyon

Habitat Individuel : une maison en ville

PRIMMO
IMMOBILIER

HABITAT INDIVIDUEL

UNE MAISON EN VILLE

Intra-muros, pour trouver une maison il faut être patient... et surtout disposer d'un beau budget. En périphérie, les prix sont plus accessibles et l'offre augmente considérablement

BARBARA ROUSSET

Trouver une maison à Lyon?

« C'est le rêve de tous les acquéreurs », constate au quotidien Luc Mettetal, patron du réseau des agences Primmo, et spécialiste de la transaction de maisons individuelles. « Et elle doit se trouver à proximité de toutes les commodités et en priorité des transports en commun, au calme et sans vis-à-vis. » Autant dire qu'à Lyon, ville essentiellement composée d'habitat collectif, la quête n'est pas aisée. Il est en tout cas nécessaire de disposer d'un beau budget, de s'armer de patience, et de s'orienter vers les quartiers de Montchat (740 000 € pour une maison contemporaine de 155 m² construite en 2011 avec baies vitrées), de la Croix-Rousse (1,47 million d'euros pour une maison d'architecte de 220 m² avec deux garages), ou le 9^e arrondissement (780 000 € pour une maison de 7 pièces de 1996 avec piscine et beau terrain sur les hauteurs de Saint-Rambert). Sinon, il faudra accepter de quitter Lyon intra-muros pour la commune voisine de Villeurbanne, où les prix perdent tout de suite 20 %. Ou partir carrément en première ou deuxième couronne, où l'offre est nettement plus abondante et les prix plus accessibles. A l'ouest, dans les banlieues très résidentielles des Monts-d'Or, le budget moyen tourne quand même autour de 500 000 €, et peut dépasser le million. Avec un peu de chance, on peut néanmoins tomber à Saint-Cyr, comme viennent de le faire Anaïs et Sébastien, jeune couple de cadres supérieurs, sur une maison de charme en pierres dorées de 90 m² avec 3 chambres et un petit jardin pour 375 000 €.

En passant sur la deuxième couronne, c'est-à-dire vers les communes de Lissieu, Chasselay et Saint-Germain, les prix baissent encore facilement de 20 % pour atteindre les



Monplaisir. Une maison de rêve...

FAIRE CONSTRUIRE OU RÉNOVER

Denis Maillard, architecte, spécialisé dans la construction, la rénovation et l'extension de maisons



— « Trouver un terrain à bâtir n'est pas toujours évident. Il faut alors penser à ouvrir l'œil sur des maisons classiques construites il y a vingt ou trente ans, qui peuvent être réaménagées, relookées et remises aux normes actuelles pour un résultat très intéressant. Accompagné d'un professionnel, il faut évaluer le potentiel, vérifier le droit à construire et faire faire une estimation du montant des travaux. Il faut compter entre 1000 et 3000 €/m². La loi Alur offre aussi de nouvelles perspectives avec la possibilité de diviser des terrains. Privilégiez dans ce cas de jolis terrains arborés. » C. L.

2400 €/m². Au Bois-Dieu, il faut compter 450 000 € pour une maison de 190 m² avec un jardin de 1000 m². C'est l'idéal si travaille dans l'ouest de Lyon ou dans le pôle économique Techlid de Limonest. L'est et le sud lyonnais sont également attractifs par leurs prix, plus abordables, et leur desserte en transports en commun qui s'intensifie. Le métro arrive désormais à Oullins. Avec la construction du grand stade de l'OL à Décines-Charpieu, le tramway desservira bientôt tout le secteur. Les prix moyens tournent là autour de 250 000 à 300 000 € pour des pavillons, mais peuvent désormais atteindre les prix de l'ouest. A Meyzieu, une belle maison-cube contemporaine de 200 m², avec un terrain de 1600 m² et une piscine, vient de partir à 850 000 €. Il est vrai qu'elle se situe à proximité du parc et du plan d'eau de Miribel-Jonage.

A l'est comme à l'ouest, la desserte en transports en commun et le temps de trajet sont désormais l'un des premiers critères d'achat. « C'est pour cette raison que la tendance du retour en ville continue », analyse Luc Mettetal, qui note également une désaffection pour les plaisirs du jardinage. Le prix des maisons anciennes a effectivement perdu 1,8 % en un an sur le département du Rhône avec une baisse très significative de 8,2 % dans les Monts du Lyonnais. Les terrains à bâtir, qui se situent autour d'un prix médian de 140 000 €, ont eux aussi baissé, de 10 % dans l'ouest lyonnais, de 12,9 % dans le sud et le sud-est lyonnais. Cependant « les terrains à bâtir restent très chers dans le Rhône par rapport à la moyenne nationale, observe Alain Bénard, de la chambre des notaires du Rhône, et, si l'on observe une baisse des prix, ce n'est que par le jeu des réductions des superficies moyennes ». ■