

MAISONS & APPARTEMENTS

+ NORD ISÈRE - AIN - SUD BOURGOGNE

UNE SÉLECTION DES
MEILLEURES OFFRES
À LA VENTE



Maisons et Appartements
à la vente



Jamioux



Lyon 7



Contrevoz



Craponne

Maisons & Appartements n° 194 - Octobre 2015

Edition 69 - Nord Isère, Ain, Sud Bourgogne

Reportage Les Mont d'Or, la campagne aux portes de Lyon

PRIMMO
IMMOBILIER



Les monts d'Or, la campagne aux portes de Lyon

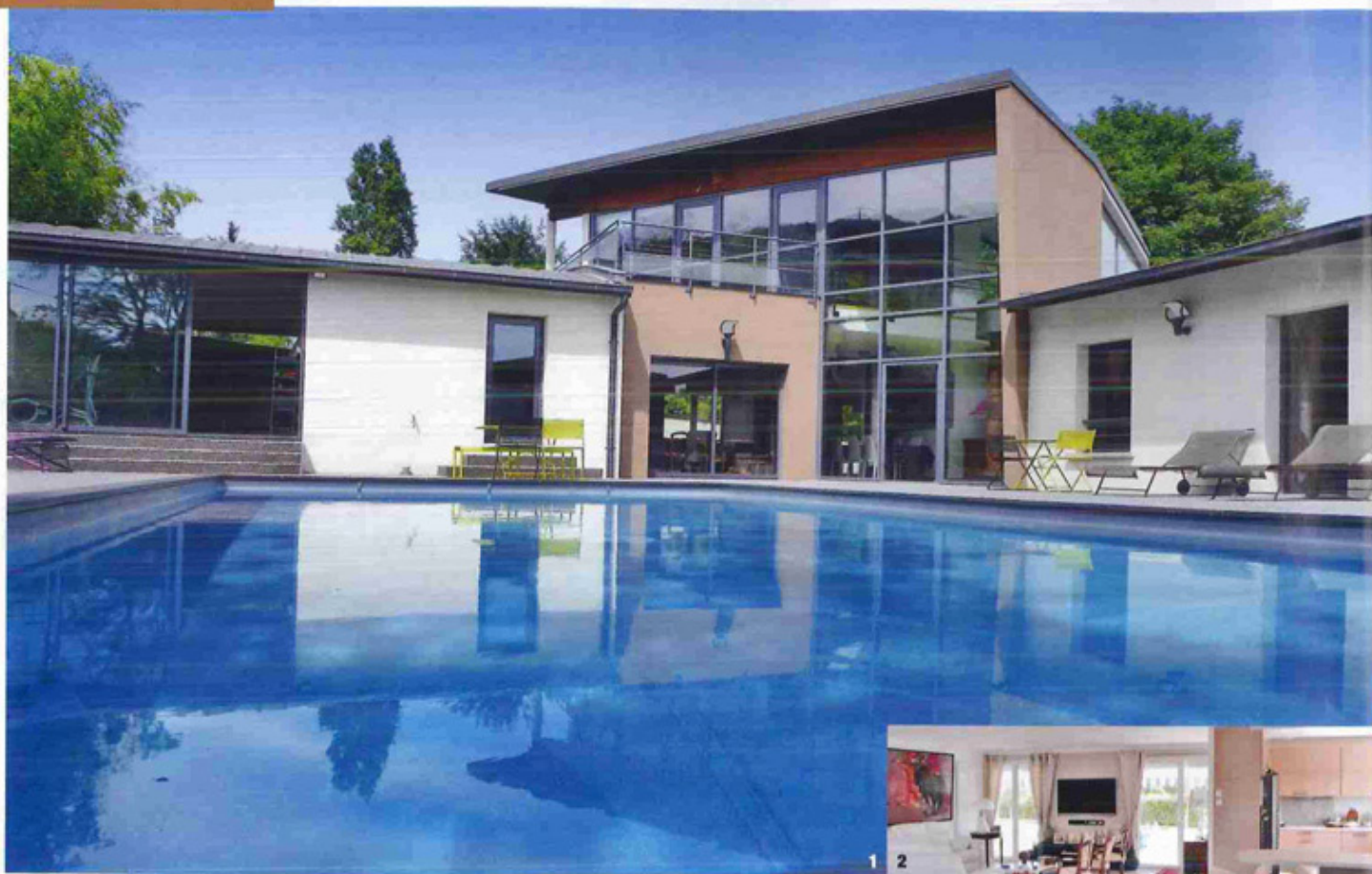
SURPLOMBANT LA CAPITALE DU RHÔNE, LES MONTS D'OR S'ÉTENDENT SUR UNE DIZAINE DE KILOMÈTRES. ILS ABRITENT LES CHARMANTES COMMUNES DE SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR, SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR, COLLONGES, CHASSELAY, LIMONEST... SOIT AU TOTAL 11 VILLAGES APPARTENANT À LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON. Par Radia Amar

(1) A Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, cette propriété de 470 m² est édifée sur un parc paysager de 5460 m². Elle offre une vue imprenable et des prestations de très haut standing. 1.990.000 €. Arlim Immobilier (04 82 56 92 42).

(2) Limitrophe de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, cette propriété du XIX^e siècle, de 170 m² se dresse au sein d'un parc de 2900 m² composé de majestueux arbres centenaires. 850.000 €. Immo Saint-Cyr (04 78 47 85 29).

Situés au nord-ouest de Lyon, les monts d'Or présentent un paysage de bocage à la faune et la flore bien conservées. Le massif développe 7000 ha, 26 % de terres agricoles, 12 % de forêts et 62 % d'espaces résidentiels. Territoire historique, Les monts d'Or seraient occupés depuis le néolithique. Les trois principaux points culminants sont le mont Verdun (625 m), le mont Cindre (465 m), et le mont Thou (612 m). Joutant Lyon, la plupart des communes de la première couronne permettent de rejoindre le centre-ville en moins de 15 minutes en voiture ou via le bus menant directement au métro Abbesses. Ce territoire verdoyant abrite de nombreuses maisons de charme prisées par une clientèle aisée, sensible à la qualité des paysages naturels et à la proximité immédiate de la 3^e ville de France. Adresse recherchée, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or est limitrophe du 9^e arrondissement lyonnais. Bordée au sud par Lyon, à l'est par Collonges, au nord par Saint-Romain et Couzon et à l'ouest par Saint-Didier, elle est devenue depuis les an-





(1) Sur les hauteurs de Collonges, cette contemporaine de 2007 déploie 190 m², un sous-sol de 160 m² avec garage, cave à vin et un jardin clos de 1653 m². 1.150.000 €. Immo Saint-Cyr (04 78 47 85 29).

(2) A Saint-Didier, cette maison de plain-pied de 150 m² (3 chambres) rénovée dispose d'un grand séjour de 67 m² sur 3000 m² de terrain avec piscine. 795.000 €. Primmo Immobilier (04 37 49 67 67).

(3) Cette demeure familiale du XIX^e de 293 m² au cœur d'un parc de 1970 m², allie charme de l'ancien et confort contemporain. 1.520.000 €. Arlim Immobilier (04 82 56 92 42).



nées 1960, une cité résidentielle pour la bourgeoisie lyonnaise. La Communauté Urbaine a su y préserver de vastes espaces naturels en dépit d'un important morcellement des parcelles et d'un accroissement de l'urbanisation. Aujourd'hui la commune compte près de 6000 habitants et accueille des écoles publiques et privées de bonne réputation ainsi que l'Ecole nationale supérieure de la police. Saint-Didier-au-Mont-d'Or est également une des communes résidentielles les plus riches de la banlieue lyonnaise. Forte d'environ 6500 habitants, elle possède deux écoles primaires et maternelles ainsi que le collège-lycée privé Chevreul-Fromente. A l'est de la commune, le hameau de Saint-Fortunant est un ancien village de carriers situé sur une crête et constitué de maisons anciennes en pierres jaunes, connues sous le nom de « pierre de Couzon » ou de « pierre dorée du Beaujolais ».

« La maison de 160 à 200 m² disposant de cinq chambres, d'un terrain de 1000 m², d'un garage et nécessitant peu de travaux demeure le bien le plus recherché par la plupart



● Luc Mettetal, Primmo
(04 37 49 67 67).

● Samira Lebobe,
Arlim Immobilier
(04 78 47 57 51).

● Julien Michaud, Immo
Saint-Cyr (04 78 47 85 29).



(1) De belles prestations qualifient cette villa familiale de 307 m² utiles sise Saint-Didier au Mont-d'Or. Dressée sur un terrain de 2529 m² agrémenté d'une piscine, elle se compose d'un séjour de 57 m², de 5 chambres et d'une salle de jeux de 60 m². Le tout à proximité du bus scolaire.

795.000 €. Primmo Immobilier
(04 37 49 67 67).

(2) A Saint-Didier au Mont-d'Or, cette maison d'architecte de 113 m² en béton et bois sur un terrain de 3000 m² se situe au sein d'un environnement calme et boisé.

530.000 €. Primmo Immobilier
(04 37 49 67 67).

des acquéreurs » explique Luc Mettetal, à la tête de l'agence Primmo. Une enveloppe comprise entre 600.000 et 800.000 € est nécessaire pour envisager une acquisition répondant à ces critères si la bâtisse date des années 1970 ou 1980 ; somme à laquelle il faut rajouter 15 à 30 % si on vise de la pierre ancienne ou des constructions de charme en pierre et pisé. Parmi ses ventes récentes, le professionnel évoque cette maison située à Limonest, offrant une vue panoramique. Dotée de 145 m² habitables et de 140 m² en sous-sol, sur 2000 m² de terrain, elle vient de se vendre 600.000 €. « La première couronne demeure la plus cher. Les prix baissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Lyon » souligne le professionnel.

« Dans l'ensemble, les prix se tiennent sur les monts d'Or avec toutefois une légère tendance à la baisse. Aucune hausse n'a été constatée pour les deux derniers semestres » poursuit Samira Lebobe de l'agence Arlim Immobilier où les budgets moyens des acquéreurs pour de belles unités se situent plutôt entre 900.000 et 1.400.000 €. Dotés de ces généreuses enveloppes, les cadres supérieurs, professions libérales et industriels quadragénaires et quinquagénaires concentrent leurs re-

cherches sur les communes de Saint-Cyr et Saint-Didier, notamment pour leur proximité immédiate avec Lyon, ainsi que pour la qualité de vie qui y règne et le prestige historique de ces deux adresses régionalement réputées. Le choix est-il au rendez-vous ? « Contrairement à la pénurie de produits sur les monts d'Or constatée il y a trois ans, l'offre est plus abondante depuis une année, ce qui équilibre le ratio offres/demandes, ainsi que le frein à la hausse » explique la professionnelle.

Ce constat est partagé par Julien Michaud de l'agence Immo Saint-Cyr. « En effet, Saint-Cyr est extrêmement plébiscité par notre clientèle. A la fois pour sa proximité immédiate avec Lyon mais aussi pour la qualité de vie et le standing des biens qui s'y trouvent » explique l'expert qui, à titre d'exemple évoque une propriété du XIX^e siècle trônant au cœur d'un parc arboré de 2900 m² agrémenté d'un étang. D'une superficie de 170 m² habitables avec annexes et dépendances, elle recèle de beaux éléments anciens préservés tels que des parquets d'origine, une majestueuse cheminée dans le séjour et de belles hauteurs sous plafond. Un bien de cette qualité est affiché à 850.000 €.

REJOIGNEZ MAISONS
ET APPARTEMENTS



DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS In our next issues

>Lyon presque'île
>Villefranche-sur-
Saône et La Calade

Chaque jour,
les meilleures offres en
Rhône-Alpes

www.maisonsetappartements.fr

