

MAGAZINE

# GRAND LYON

**LOGIC**  
-IMMO.COM

## OUEST LYONNAIS ET MONTS D'OR : PLUS PRÈS QUE JAMAIS DU CENTRE

*ZOOM SUR*

**Taxe foncière : qui doit payer en cas de changement de propriétaire ?**

*DU NEUF !*

**Maison individuelle : retour des durées d'emprunts de 25 à 30 ans**

**RETROUVEZ LE CAHIER DU NEUF EN FIN DE MAGAZINE**



N°335 - 25 JUIN AU 23 JUILLET 2018

20 657 ANNONCES LOCALES SUR LOGIC-IMMO.COM

**LOGIC IMMO n° 335 - Juin/Juillet 2018**

Ouest Lyonnais et Monts D'Or - plus près que jamais du centre  
Paroles D'Experts - Luc Mettetal Gérant des 4 agences Primmo

**PRIMMO**  
IMMOBILIER





## Ouest lyonnais et Monts d'Or : plus près que jamais du centre

Comment se porte l'Ouest lyonnais ? Très bien et même de mieux en mieux, dans un contexte local des plus favorables : sa cote est au beau fixe et son périmètre s'étend...

Du nord au sud, de l'est à l'ouest, Lyon bénéficie d'un engouement contagieux. Porté par un élan continu depuis un an, le marché de la ville-centre a d'ailleurs enregistré une hausse de prix de près de 10 %. Lyon s'adjuge ainsi la première place des grandes villes de France sur douze mois glissants, surclassant même la capitale néo-aquitaine, pourtant dopée par l'ouverture de ligne TGV Paris-Bordeaux. Jamais démentie, l'attractivité lyonnaise se consolide donc et provoque une flambée de nature à inciter les urbains à considérer la couronne ouest avec un intérêt grandissant.

**Un raccordement bienvenu.** Vert et résidentiel, l'Ouest lyonnais a de tout temps joui des faveurs d'une clientèle plutôt haut de gamme. Son pouvoir de séduction s'est renforcé avec la mise en service début 2018 du tronçon autoroutier reliant l'A89 à La Tour-de-Salvagny avec l'A6 à Limonest. « Pour les communes de Lentilly, Fleurieu, L'Arbresle, les temps de trajet vers Lyon sont raccourcis de 10 à 15 min », observe Didier Journoud, gérant

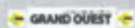
de l'agence Immobilière du Grand Ouest, située à Lentilly. « Nos clients se rendent compte qu'on accède plus rapidement à La Tour-de-Salvagny qu'à Charbonnières, cela a un impact évident sur l'immobilier local, en favorisant les vendeurs et en faisant monter les prix », observe-t-il.

**L'appel de Techlid.** Premiers à bénéficier de ce nouvel équipement, les collaborateurs des entreprises implantées dans la zone d'activité Techlid. Située sur les communes de Limonest, Dardilly, Lissieu, Champagne-au-Mont-d'Or, La Tour-de-Salvagny et Charbonnières-les-Bains, ce pôle regroupant 4 000 sociétés dont de grands groupes, vient de s'enrichir du siège social de Blédina. « Toutes les installations engendrent mécaniquement des mutations, les cadres et les employés en provenance de la région parisienne ou du nord de la France souhaitant résider à 15 min de leur travail », note Anthony Bouvier, gérant de l'agence VMA Immo.



**Didier Journoud**

Gérant de l'agence  
immobilière du Grand Ouest



06 03 03 73 09 / 04 74 72 16 40  
croixrousse-immobilier.com  
contact@grandouest-immo / grandouest-immo.com  
7, rue de la Mairie, 69210 Lentilly

“ À Lentilly, une belle bâtisse de 160 m<sup>2</sup> dotée d'un terrain 1 000 m<sup>2</sup> se vendra pour 550 000 euros.”



... **Terrains rarissimes.** Pour beaucoup d'entre eux, mais aussi pour les Lyonnais qui, ayant vendu leur appartement en ville, désirent accéder à une résidence individuelle, Limonest semble la commune idéale. Seulement, les biens deviennent rares : « La pénurie de mises en vente et l'augmentation significative des prix des villas se conjuguent avec une faible quantité de constructions », poursuit Anthony Bouvier. « Si peu de terrains à bâtir sont disponibles, c'est aussi parce que les règles d'urbanisme se sont renforcées. Il devient compliqué d'obtenir un terrain et un permis de construire », complète le gérant de VMA Immo.

**Parcelles réduites.** Ajoutons que la taille des parcelles tend à diminuer : on n'en trouve quasiment plus au-dessus de 1 000 m<sup>2</sup>, la norme se situant entre 500 et 800 m<sup>2</sup>. Didier Journoud conseille donc de se dépêcher car selon lui, « la volonté du PLU, c'est de densifier les zones proches des villages. Et cela fait monter le prix au m<sup>2</sup>. Certaines parcelles de 500 m<sup>2</sup> atteignent ainsi le prix auquel se négociaient celles de 1 000 m<sup>2</sup> il y a deux ans ».

**Un peu plus à l'ouest.** Dans cette configuration tendue, nos spécialistes préconisent

d'élargir le spectre de ses recherches. « Le réflexe des Lyonnais ou des néo-arrivants est de se tourner vers les Monts d'Or ou Dardilly », explique Anthony Bouvier, « sauf qu'ils ont des difficultés à trouver un produit à moins de 750 000 euros ».

**Lissieu et alentour.** En consentant à aller à 3 km au-delà de Limonest, à Lissieu et alentour par exemple, les acquéreurs bénéficient d'un cadre de vie tout aussi agréable pour une note réduite de 20 %. « Avec cinq minutes de route en plus et pour un budget de 500 000 euros, ils auront accès à une maison de 140 m<sup>2</sup> sur un terrain agréable, dans un lotissement avec piscine, proche des écoles et des commodités », recommande le gérant de l'agence Grand Ouest.

**Le Grand Ouest, le vrai.** Et si l'on pousse davantage la logique du gain de temps permis par l'A89, pourquoi ne pas songer à Pontcharra-sur-Turdine, Tarare, voire aux Olmes à la sortie de l'autoroute ? « C'est un bon pari pour investir dans les dix ans qui viennent », pointe Didier Journoud. « L'entreprise Boiron vient de s'y installer et d'y créer des emplois. On peut encore y acheter une maison ou même un immeuble. » Dans la plupart des cas, une villa avec jardin suffira... **Vincent Raymond**

**Anthony Bouvier**  
Gérant de VMA Immo



“ De nombreux citoyens désireux de s'installer à l'extérieur de Lyon se dirigent vers le périmètre de Lissieu. Ce secteur, obligatoire pour les budgets raisonnables, va vite prendre de la valeur.”



04 69 84 15 15  
vma.immo@gmail.com / vma-immo.com  
1, chemin du Tronçon  
69410 Champagne-au-Mont-d'Or



**Luc Mettetal**  
Gérant des 4 agences Primmo



04 37 49 67 67  
saintdidier@agence-primmo.com  
5, place Abbé-Boursier, 69370, Saint-Didier-au-Mont-d'Or

“ Nous sommes présents depuis 32 ans dans les Monts d'Or, secteur qui attire beaucoup d'acheteurs par sa proximité immédiate du centre de Lyon, ses paysages vallonnés et ses points de vue imprenables.”