

MAISONS & APPARTEMENTS

✦ NORD ISÈRE - AIN - SUD BOURGOGNE



UNE SÉLECTION DES
MEILLEURES OFFRES
À LA VENTE

ons et Appartements
e



76



Cluny

Une authentique
maison de pays



Reyrieux

Belle propriété
de grand standing



Francheville

Appartement avec
vue panoramique



Saint-Marcellin

Belle propriété
contemporaine

Maisons & Appartements n°176 - Août 2014

Reportage : La vallée d'Azergues, un environnement verdoyant

Parole d'un professionnel du secteur : Luc Mettetal de PRIMMO

PRIMMO
IMMOBILIER



La Vallée d'Azergues, un environnement verdoyant

SITUÉE À PROXIMITÉ DE L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE ET DU BEAUJOLAIS, LA VALLÉE D'AZERGUES SE COMPOSE DE PLUSIEURS VILLAGES SIS ENTRE FORÊTS ET PÂTURAGES, LE LONG DE LA RIVIÈRE ÉPONYME. UN CADRE ENCHANTEUR POUR LES AMATEURS DE VIE À LA CAMPAGNE. Par Radia Amar

Depuis que l'A89 a récemment facilité la liaison entre Lyon et la haute vallée d'Azergues, de nombreuses communes rurales trouvent désormais grâce aux yeux de familles lyonnaises en quête d'espace et de nature. Ici, les prix pratiqués sont en moyenne 25 % inférieurs à ceux de l'agglomération lyonnaise. Ainsi, arrimées à flanc de coteau, des bourgades telles que Chasay-d'Azergues, Châtillon-d'Azergues, Chessy-les-Mines et Lozanne attirent des quadras et quinquagénaires, souvent en poste sur Lyon, s'adonnant volontiers le week-end à la randonnée pédestre, cycliste ou équestre ainsi qu'à la découverte des produits du terroir. La présence d'une gare dans le village représente un atout pour les jeunes familles, plus attentives à leur budget. Ces derniers peuvent prétendre à un impeccable T3 de 70 m² avec terrasse et garage pour 200.000 €. Attraktif ! D'autant que les taxes sont moins élevées que celles de la Préfec-

ture du Rhône. « Plus les communes sont proches de Lyon, plus il y a d'acheteurs », confie Luc Mettetal, gérant des quatre agences Primmo de la région, dont celle de Lissieu couvrant la zone limitrophe du Beaujolais (Chessy-les-Mines, Châtillon-d'Azergues, Saint-Germain-sur-l'Arbresle...) jusqu'à celle du Val d'Azergues. De la maison pavillonnaire standard aux villas contemporaines en passant par les belles demeures de caractère offrant des vues dégagées, le choix est au rendez-vous. « La grille tarifaire évolue selon l'éloignement avec Lyon, les performances énergétiques, les rénovations effectuées et les matériaux décoratifs du bien », explique le professionnel qui cite en exemple cette villa contemporaine en bois construite en 2005 à Chessy-les-mines. D'une surface de 125 m² et érigée sur un terrain de 1954 m² clos, paysager et équipé d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 7000 litres, elle est affichée à 440.000 €. Un prix élevé par rapport au



(1) A Châtillon d'Azergues, cette maison de maître du XVIII^e siècle se compose de 13 pièces. Entièrement rénovée, elle trône au cœur d'un parc arboré de 7000 m². In Châtillon d'Azergues, this 18th-C. master residence is comprised of 13 main rooms. Renovated throughout, it is enthroned in the midst of a wooded park of 7,000 m². 1.250.000 €. Primmo Immobilier (04 78 89 05 60).

(2) Cette spacieuse villa de 140 m² se situe au calme, à proximité des transports, commerces et écoles de Belmont d'Azergues. This spacious villa of 140 m² is in a quiet spot near public transport, shops and schools in Belmont d'Azergues. 365.000 €. 109 Immobilier (06 18 72 51 78).

(1) A Saint-Vérand, cette maison à rafraîchir d'une surface de 50 m² dispose d'un jardin de 290 m².
In need of a revamp, this house of 50 m² in Saint-Vérand benefits from a garden of 290 m².

77.000 €. 109 Immobilier
 (06 18 72 51 78).

(2) Cette demeure de charme à Pommiers se compose de 8 pièces et d'un terrain de 675 m².

This charming residence in Pommiers offers 8 main rooms and a garden of 675 m².
 460.000 €. Ain'dice Immobilier
 (04 74 04 71 40).

(3) D'une surface de 140 m², cette maison de constructeur dotée de 4 chambres sur un terrain de 1000 m² agrémenté d'une piscine se situe à Chazay d'Azergues.

Offering living space of 140 m², this 4-bedroomed house in Chazay d'Azergues is set in grounds of 1,000 m² with a pool.
 450.000 €. Primmo Immobilier
 (04 78 89 05 60).

marché, qui se justifie par la qualité de sa construction et de ses matériaux écologiques garants d'une bonne performance énergétique. Autre produit d'exception : cette demeure bourgeoise du XVIII^e siècle érigée autour d'une tour datant du XIII^e siècle. Offrant 600 m² habitables au cœur d'un parc de 7000 m², elle a fait l'objet d'une rénovation complète incluant les nouveaux outils domotiques. Située à Châtillon, elle est affichée à 1.250.000 €. Plus communément, les biens typiques du secteur sont les maisons en pierres dorées vers la partie Beaujolais, et aux alentours de Chazay-d'Azergues les maisons de constructeurs datant des années 1980 et 1990, dont les prix varient selon l'état. Parmi ses ventes récentes, le spécialiste cite cette maison de 125 m² à rénover sur la commune de Saint-Jean-des-Vignes. Une famille lyonnaise vient de se l'offrir pour 235.000 €.

A Villefranche-sur-Saône, capitale du Beaujolais, Anne-Marie Sermolini et son associée Carole Ducet ont créé l'agence Ain'dice en 2009. « Notre clientèle se compose principalement d'actifs travaillant à Lyon ou à Villefranche. Avec un budget oscillant entre 300.000 € et 400.000 €, ils recherchent une agréable maison familiale », explique la spécialiste. Des villas de 200 m² à rafraîchir sont accessibles dès 300.000 €. Ceux disposant de budgets dépassant 500.000 € peuvent accéder au marché des belles demeures anciennes, emplies de charme et trônant au cœur d'un environnement d'exception, à l'image de cet ancien moulin qui vient de se vendre 550.000 €. « Le bâti de caractère constitue l'offre principale sur notre secteur. Affichés au prix du marché qui est désormais stable, les biens se vendent habituellement entre six mois et une année. »

Caroline Poncet, gérante de l'agence 109 Immobilier créée en 2009, a pour zone de chalandise le Bois d'Oingt, les Pierres dorées et la Vallée d'Azergues avec notamment une belle sélection de biens à Chessy-les-Mines et Châtillon-d'Azergues. « Le marché actuel offre de réelles opportunités comme cette ancienne ferme viticole de 140 m² offrant 1000 m² de terrain. Avec sa cour intérieure et ses nombreuses dépendances, elle est actuellement affichée à 190.000 €. »

REJOIGNEZ MAISONS
 ET APPARTEMENTS



A lush environment for the "Vallée d'Azergues" Near the agglomeration of Lyon and Le Beaujolais, the Vallée d'Azergues is home to several villages lying between the forests and pastureland, along the river of the same name. An enchanting setting for fans of country living. Since the A89 recently made the trip between Lyon and the Haute-Savoie easier, several rural communes have begun to attract families from Lyon in search of space and nature. On average, property prices here are 25 % lower than those in the agglomeration of Lyon. Set on the hillsides, villages such as Chazay-d'Azergues, Châtillon-d'Azergues, Chessy-les-Mines and Lozanne are thus drawing 40 and 50 year-olds, often employed in Lyon, who enjoy devoting their weekends to hiking, cycling and horse-riding, as well as discovering local produce. A train station in the village is a real asset for young families, more careful about their budgets. They can set their sights on an impeccable 2-bedroomed apartment of 70 m² with a terrace and garage for 200,000 €. Very enticing ! Especially as taxes are lower here than in the Prefecture of the Rhône.





- Luc Mettetal, Primmo Immobilier (04 78 89 05 60 - 06 03 00 06 67).
- Caroline Poncet, 109 Immobilier (06 18 72 51 78).
- Anne-Marie Sermolini et Carole Ducet, Ain'Dice Immobilier (04 74 04 71 40 - 06 27 45 02 75).



(1) Située à Theizé, cette propriété de 330 m² allie avec élégance charme ancien et confort moderne. This property of 330 m² in Theizé proposes an elegant blend of old-world charm and modern-day comfort. 740.000 €. 109 Immobilier (06 18 72 51 78).

"The closer these communes are to Lyon, the more buyers we see," says Luc Mettetal, manager of the four Primmo agencies in the area, including the one in Lissieu covering the zone bordering on Le Beaujolais (Chessy-les-Mines, Châtillon-d'Azergues, Saint-Germain-sur-l'Arbresle...) and as far as that of Le Val d'Azergues. From standard suburban houses to contemporary villas and lovely residences of character offering sweeping views, a good choice is clearly on the agenda. "Prices vary depending on the property's distance from Lyon, its energy performance, any renovation carried out, the decor and materials," adds our estate agent, giving a contemporary villa built of wood in 2005 in Chessy-les-Mines as an example. Offering living space of 125 m² in a fenced and landscaped garden of 1,954 m² with a 7,000-litre rainwater recovery tank, it is up for sale at 440,000 €. A high price compared to the rest of the market, justified by its quality construction and ecological materials guaranteeing good energy performance. Another outstanding property : a sturdy 18th-century residence built around a tower dating back to the 13th century. Offering living space of 600 m² in the midst of a park of

7,000 m², it has been treated to total renovation which includes the latest home automation. Situated in Châtillon-d'Azergues, it is on offer at 1,250,000 €. More generally, typical houses in the area consist of houses built of "golden stone" characteristic of the Beaujolais sector, and standard housing built in the 1980's and 1990's around Chazay-d'Azergues, with prices varying depending on condition. Among his recent sales, Luc Mettetal mentions a house of 125 m² requiring renovation on the commune of Saint-Jean-des-Vignes, which was just acquired by a family from Lyon for 235,000 €. In Villefranche-sur-Saône, capital of Le Beaujolais, Anne-Marie Sermolini and her partner Carole Ducet opened their Ain'dice agency in 2009. "Our clientele is mainly comprised of people working in Lyon or Villefranche. With budgets ranging from 300,000 € to 400,000 €, they are looking for pleasant family homes." Villas of 200 m² in need of a little work can be found from 300,000 €. Those with budgets of over 500,000 € can lay claim to the market for lovely old residences, full of charm and set at the heart of a wonderful environment, such as an old mill which just changed hands at 550,000 €. "Homes of character comprise the main offerings in our area. If they reflect the going market price, which is now stable, properties usually sell within six to twelve months." The catchment area of Caroline Poncet, manageress of the 109 Immobilier agency launched in 2009, consists of Le Bois d'Oingt, Les Pierres Dorées and La Vallée d'Azergues with, in particular, a fine selection of properties in Chessy-les-Mines and Châtillon-d'Azergues. "Today's market offers genuine opportunities such as an old wine-producing farmhouse of 140 m² with 1,000 m² of grounds. With its inner courtyard and several outbuildings, it is currently on offer at 190,000 €."

DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS
In our next issues

>Lyon 6
>Le sud lyonnais

Chaque jour,
les meilleures offres en
Rhône-Alpes

JOIN MAISONS ET
APPARTEMENTS