

LE PROGRÈS IMMOBILIER

VOTRE MAGAZINE IMMOBILIER
DE PROXIMITÉ POUR LE NEUF & L'ANCIEN

AVEC  **bien'ici**

immo.leprogres.fr

ACTU

EN BREF : les actualités à ne pas manquer

Dossier spécial : maison individuelle

Les programmes neufs

**L'offre des agences
immobilières**

LYON et sa région



Les clés pour trouver une maison au Sud de Lyon

D'une commune à l'autre, au Sud de Lyon, le cadre n'est pas du tout le même. Si certaines offrent un cadre bucolique et un esprit village, d'autres sont au cœur de la vallée de la chimie. Forcément, les prix suivent.

Prix au m² des maisons anciennes

Oullins : 3670€ / m ²
Saint-Genis-Laval : 3680€ / m ²
Pierre-Bénite : 3430€ / m ²
Irigny : 3490€ / m ²
La Mulatière : 3300€ / m ²
Charly : 3090€ / m ²
Solaize : 3020€ / m ²
Vernaison : 2910€ / m ²
Feyzin : 2680€ / m ²
Saint-Fons : 2490€ / m ²
Grigny : 2240€ / m ²
Givors : 1990€ / m ²

Une maison au Sud de Lyon : un rêve accessible ?

Le Progrès Immobilier a listé une douzaine de communes au sud de Lyon : Givors et Grigny à l'extrémité Sud ; Oullins, Saint-Genis-Laval, Irigny, Charly et Vernaison avec le meilleur cadre de vie ; Pierre-Bénite, Saint-Fons, La Mulatière, Feyzin et Solaize, des communes de la vallée de la chimie. Trouver une maison dans ces communes n'est pas aisé. "L'offre est faible, les rares biens à la vente partent vite", constate Agnès Sénéclauze, la dirigeante de Sénéclauze Immobilier Conseil.

La construction neuve

"La construction neuve de maison individuelle est assez rare au sud de la métropole, en diffus comme en lotissement", constate Agnès Sénéclauze. "On trouve du neuf à Charly, une commune cotée : comptez 450 000€ pour 100 m², 560 000€ pour 130 m²... sur des terrains de 500 m²." Elle observe des prix dans le neuf aux alentours de 300 000€ pour une maison à Vernaison, 360 000 à Irigny. A Saint-Genis-Laval, l'effet du métro fait exploser les prix. "Comptez 880 000€ pour 145 m² et 1200 m² de terrain !" Pour elle, le rêve de maison neuve au sud de Lyon serait plutôt réalisable en dehors de la métropole : à Dargoire, Saint-Jean-de-Toulas, Tartaras... Enfin, à Oullins, l'agent immobilier l'affirme : "il n'y a pas d'offre de maison neuve."

Les terrains à bâtir

"Au sud de Lyon, il y a quelques divisions parcellaires... Mais tout part vite", confie Agnès Sénéclauze. Comptez minimum 280 000€ la parcelle de 700 m² à Charly,

245 000€ pour 450 m² à Vernaison et 300 000€ à Irigny. "Les prix les plus bas sont à Givors, dès 125 000€." A Saint-Genis-Laval, les parcelles s'arrachent à 400 000, 450 000, 480 000€ pour 1200 m²... "L'annonce du métro pour les hôpitaux Est a dopé ce marché et il a des effets aussi à Pierre-Bénite." Enfin, à Oullins, Agnès Sénéclauze ne voit pas de parcelles disponibles.

Dans l'ancien

"L'offre est limitée par à rapport à la demande", analyse Pascal Tavernier, de l'agence Orpi à Brignais. "Les cas de revente, ce sont des successions, mutations, divorces..." Le prix médian d'acquisition pour une maison ancienne le plus élevé est à Charly, avec 446 200€ pour des pavillons de 139 m². Comme à Vernaison, la commune voisine, et ses 411 000€ de prix médian pour 140 m². Un peu plus au Nord, le prix médian à Saint-Genis-Laval serait de 423 700€ pour une surface médiane de 125 m². "Méfions-nous de ces prix médians : ils commencent à grimper sous l'effet du futur prolongement du métro", prévient Agnès Sénéclauze.

Irigny affiche un prix médian d'acquisition de 359 000€ pour 110 m². Le marché oullinois, lui, reste à part, à quelques minutes de Lyon avec le métro. On trouve de belles maisons anciennes le long de l'Yzeron. Le marché présente de nombreux atouts avec un prix médian de 380 000€ pour une surface médiane de 114 m². "Mais les biens à la vente sont rares", ajoute Agnès Sénéclauze. Dans les communes de la vallée de la Chimie, les pavillons dans l'ancien sont plus petits, comme à Pierre-Bénite où l'on trouve 90 m² pour à peine 300 000 €. Enfin, Grigny et Givors ferment la marche avec des maisons à partir de 220 000€.