



Photo L.CERINO

Transaction P.4

L'accompagnement du notaire lors d'un achat

Logement P.2

Les projets qui font bouger le territoire



Photo Illustration l'AUC

Immobilier

LE PROGRES

Jeudi 11 avril 2024 - Ne peut être vendu séparément

Rhône

Où concrétiser son rêve de maison individuelle ?



Les terrains disponibles pour faire construire une maison se trouvent surtout sur les extérieurs de la métropole de Lyon, comme dans le Beaujolais (ici Fleurie et Villié-Morgon). Photo AdobeStock

Pages 6-7

10-31-3546



BATI-LYON
PROMOTION
BÂTISSEURS D'AVENIR

LES OFFRES DE PRINTEMPS
par **BATI-LYON PROMOTION**

JUSQU'AU 30 AVRIL 2024 SUR

www.batilyonpromotion.fr



C'EST LE MOMENT DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE À LYON 9ÈME !

REMISES EXCEPTIONNELLES



T2	295 000€	270 000€*
T3	465 000€	450 000€*

(*) Prix indiqués, à titre d'exemples, stationnement inclus, après remise « Offre de printemps », valable du 15/03/2024 au 30/04/2024 pour les lots B23 (T2) et B31 (T3) sur la résidence ROOF à LYON 9. BATI-LYON PROMOTION - RCS LYON 825 126 832 - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance.

► L'actu immo qu'il ne fallait pas manquer

► Du nouveau près de chez vous

Lyon Saint-Exupéry : les riverains veulent limiter le nombre de vols

Ne pas dépasser le niveau du trafic aérien d'avant la pandémie, soit de 2019, c'est ce que cherche à obtenir le Comité de prévention et de défense contre les nuisances liées à l'activité de l'aéroport Saint-Exupéry (Corias) pour les années à venir. Elle se mobilise auprès de la Préfecture et de la direction de l'aéroport pour mettre en place un plafonnement du nombre de vols.

Lyon 2^e : la circulation automobile interdite rue Grenette

La rue Grenette sera, en 2025, fermée à la circulation automobile afin d'être intégralement dédiée aux transports en commun en double sens. À quoi cela peut-il ressembler ? Premier élément de réponse à venir avec une période de travaux qui démarre en mai, durant laquelle la rue sera fermée à la circulation.

Lyon 4^e : une permanence pour faire respecter l'encadrement des loyers

La mairie du 4^e propose d'accompagner les locataires dont les propriétaires ne respecteraient pas la règle de l'encadrement des loyers. L'objectif : se faire rembourser les sommes trop versées au bailleur et obtenir la réduction du montant du loyer jusqu'à la fin du contrat de bail. Une permanence se tient tous les 4^e samedi du mois, de 9 h 30 à 12 heures (infos et rendez-vous au 04 72 98 23 74).

Lyon 7^e : le stationnement payant à Gerland, c'est pour le mois de juin

Au total, 7 000 places doivent devenir payantes. Le déploiement du stationnement payant va se faire en trois phases : l'ouest de l'avenue Jean Jaurès dès le mois de juin, puis une partie à l'Est de l'avenue à l'automne et l'autre partie au printemps 2025.

Lyon 7^e : 60 logements sociaux réhabilités en 2026 et un nouveau parc

Dans la Cité-Jardin de Gerland, soixante logements situés aux 57-59-61-63-65 rue Georges-Gouy et 58 rue de l'Effort vont être réhabilités entre 2026 et 2028, comme l'ont annoncé la Métropole, la Ville de Lyon et Grand Lyon Habitat. Un parc d'1,4 hectares verra le jour, à terme, dans la Cité-Jardin, moyennant un investissement de 3 millions d'euros.

Lyon 7^e : abandonné, le château médiéval La Motte va être réhabilité

C'est un patrimoine exceptionnel qui va reprendre vie à partir de 2025. Édifié au Moyen-Âge puis remanié à la Renaissance, le château La Motte, situé dans le parc Sergent Blandan dans le 7^e arrondissement, va être réhabilité. Tout comme le magasin d'Armes situé tout à côté. Reconverti pour accueillir des activités de restauration, de bureaux, de l'hébergement hôtelier, cet ensemble prolongé par un bâtiment bas, devrait ouvrir ses portes en 2027.

Rillieux-la-Papre : le bâtiment au 15 avenue du Mont-Blanc va être rasé

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain, qui va requalifier le quartier de la Ville nouvelle de Rillieux, plusieurs bâtiments font l'objet de démolition. Après la démolition du 15 de l'avenue du Mont-Blanc (48 logements) qui touche à sa fin, ce sera au tour des 1, 3, 5 de l'avenue du Mont-Blanc où soixante logements seront démolis.

Bron : 2,2 millions d'euros pour la place de la Liberté

Le devenir de la place de la Liberté a été présenté lors d'une réunion publique. Propriété de la Métropole de Lyon, cet immense site de 20 000 m² sera transformé dans moins d'un an. 180 places de stationnement seront supprimées, soit 45 % de l'offre actuelle, au profit d'une piétonnisation et d'une végétalisation.

Tarare : 32 logements pour l'été 2026

Impressionnante opération d'urbanisme en plein centre de Tarare : depuis mi-février, la démolition de la Villa Hélène se poursuit entre la place Ambroise-Croizat et les rues Baronnet et Thomassin. Le site accueillera ensuite 32 logements en accession à la propriété et une maison de santé. Intégrée au programme Action cœur de ville depuis 2018, la municipalité a bénéficié de soutiens pour ce projet, dans un objectif global de redynamiser son centre-ville.

Urbanisme • Part-Dieu : le chantier de la place Béraudier sera terminé en 2025

Réalisé dans le cadre du projet de reconfiguration du pôle d'échange multimodal Part-Dieu pour lequel de premiers travaux ont été engagés il y a sept ans, le réaménagement de la place Béraudier vise à transformer radicalement cet espace public situé devant la gare. Lors d'une récente visite dédiée à la presse, la Ville et la Métropole de Lyon ont annoncé la livraison de la place pour 2025. C'est un espace public sur deux niveaux qui est en train de voir le jour : la place haute, très végétalisée, et la place basse destinée à abriter une somme de fonctions dont une vélo-station de 1 300 places (l'accès se fait par une rampe monumentale), une station de taxis, un accès au dépose-minute et à la station de métro, des commerces (4) et un parking sur trois niveaux (1 000 places).



La future place Béraudier vue depuis la sortie de la gare de la Part-Dieu. Illustration l'AUC

Le chiffre

3,5 %

Instauré en 2022, le « bouclier loyer », limitant l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL) à 3,5 %, a pris fin au 1^{er} avril. Selon plusieurs études, l'impact de la fin du bouclier devrait être limité. Pour les trois prochains mois, c'est l'IRL du 1^{er} trimestre 2024, bloqué à +3,5 % qui sera utilisé. Pour la suite, l'inflation ayant ralenti, les prévisions font état d'un IRL permettant l'augmentation des loyers autour de 2,9 %.

En hausse • À la Croix-Rousse, ces appartements neufs partent comme des petits pains

GrandLyon Habitat a annoncé qu'en un mois seulement, 80 % des logements ont été commercialisés, soit 54 futurs logements sur les 67 mis en vente dans l'opération « Jardin des Balmes », qui doit voir le jour en 2027, sur le plateau de la Croix-Rousse via le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS).

Les prix de vente s'affichaient 50 % moins chers (3 600 €/m²) que dans le parc privé dans le quartier de la Croix-Rousse.

Le programme était commercialisé en Bail réel solidaire, qui permet de dissocier le coût du foncier et du bâti.



Le projet du Jardin des Balmes est composé de cinq petits bâtiments de deux à cinq étages. Photo Hive & Co

En baisse • Le nombre de transactions dans le Rhône chute de 26 %

Le volume des ventes dans le Rhône a chuté de 26 % sur l'année 2023, selon les chiffres communiqués le 4 avril par les notaires lors d'une conférence de presse. Le prix médian des appartements anciens a baissé de 2,8 % (3 960 €/m²), celui des maisons de 5 % (378 000 €), celui des terrains à bâtir de 2,1 % (186 000 €).

► Ce qui change pour le logement

Lyon : vers une réduction du nombre de nuitées en location saisonnière ?

Alors que la loi visant à réguler la location saisonnière des logements a été adoptée en première lecture par les députés, la Métropole de Lyon compte bien s'appuyer sur ce texte pour durcir les règles en vigueur à Lyon. La loi devrait permettre, en effet, d'abaisser de 120 à 90 le nombre de nuitées maximales par un autorisant la location d'un bien sur des plateformes comme AirBnb. Le Sénat doit encore examiner la proposition de loi.

Vendre sa maison : du nouveau pour l'audit énergétique obligatoire

Si votre maison possède un diagnostic de performance énergétique de classe F ou G, vous devez réaliser un audit énergétique pour pouvoir la mettre en vente. Obligatoire depuis un an, cette démarche a évolué depuis le 1^{er} avril 2024 : l'audit doit désormais prévoir deux scénarios de travaux pour l'acquéreur potentiel. Un scénario de rénovation « par étapes » et un autre avec « tout en un seul chantier ».

DPE : le calcul pour les petites surfaces a été revu

Le mode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) a été adapté pour tenir compte des spécificités des logements de moins de 40 m². Le nouveau calcul prendra mieux en compte, notamment, la consommation d'eau chaude. Pas besoin de repayer un diagnostiqueur pour autant : un simulateur en ligne conçu par l'Ademe permet de mettre à jour son DPE. Il sera possible de télécharger une attestation de mise à jour du DPE à partir du 1^{er} juillet.

TROUVEZ VOTRE PROJET DE VIE PARMI NOS LOGEMENTS NEUFS DANS LYON & VILLEURBANNE

**NOUVEAU PTZ
VOUS Y AVEZ SÛREMENT DROIT**



**UN LARGE CHOIX D'APPARTEMENTS
EN LIVRAISON 2024**



**Nos conseillers
sont à votre écoute**



**BNP PARIBAS
IMMOBILIER**



logement.bnpparibas.fr

0800 240 800

Service & appel
gratuits

* PTZ : Valable pour toutes les offres de Prêt à Taux Zéro + émises pour l'acquisition de sa résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions fixées notamment par la loi de finances n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 pour 2016, la loi de finances loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 dite loi de finances pour 2018 et le Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015, loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 et à la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 et par le décret n° 2022-1675 du 27 décembre 2022 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété, la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 prorogeant le PTZ jusqu'au 31 décembre 2027, relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété, liées à la localisation du logement, au fait de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt et au respect de conditions de ressources prévues par le dispositif. Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Conditions disponibles auprès de nos équipes commerciales. BNP Paribas Immobilier Promotion - SAS au capital de 8 354 720 euros - RCS Nanterre n°441 052 735. Identifiant CE TVA : FR 35 441 052 735 - Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92650 Boulogne Billancourt Cedex. Titulaire de la carte professionnelle n° 9201 2016 000 014 058 délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France. Sans détention de fonds. Faculté de rétractation de 10 jours qui court à compter du lendemain de la présentation de la lettre notifiant le contrat de réservation aux réservataires (L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitat). Architecte : Enxdo - Illustrateur : Arka Studio. Illustration due à la libre interprétation de l'artiste. Non contractuelle. Appartements, balcons et terrasses vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>. Médiateur : Medimmoconso - 3 avenue Adrien Moisant 78400 CHATOU - contact@medimmoconso.fr - <http://medimmoconso.fr> N° ADEME : FR200182_03KLIL-04/24. - *ABZECTIP*

Interview

« Dans tous les cas, le passage chez le notaire est incontournable »

Appartements, maisons, terrains... Même si le marché immobilier s'est fortement calmé ces derniers mois, le passage chez le notaire pour transférer la propriété d'une personne à l'autre est incontournable. Les explications de M^e Florence Boachon, membre de la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Lyon.

Quel est le rôle du notaire dans le cadre d'une vente immobilière ?

« Le notaire est incontournable dans le cadre du transfert de propriété d'une personne à une autre. D'une part, c'est le notaire qui garantit la validité et la pérennité de la vente en réalisant de nombreuses vérifications juridiques : identité des parties, chaîne de propriété, situation hypothécaire du bien, urbanisme... D'autre part, le notaire assure la publicité de l'acte de vente et garantit à l'acquéreur qu'il en est bien propriétaire. »

Quelle responsabilité le notaire endosse-t-il ?

« Il est responsable de la sécurité juridique des parties. C'est-à-dire qu'il doit leur assurer que la vente ne comporte aucun risque. »

Faut-il nécessairement s'entourer de deux notaires : un pour le



M^e Florence Boachon. Photo LAURENT CERINO

vendeur, un pour l'acquéreur ?

« Non, il n'y a pas d'obligation. Par principe, le notaire est le "magistrat de l'amiable" : il est donc impartial et représente les parties de manière équitable. »

Comment se déroule la transaction d'un bien ?

« Le notaire intervient, la plupart du temps, au moment

de la promesse de vente. Il peut intervenir plus tôt si le vendeur lui confie le soin de négocier la vente.

Dans tous les cas, le passage chez le notaire est incontournable pour signer la promesse de vente. Le vendeur s'engage contractuellement à vendre son bien à l'acquéreur qui, lui, s'engage à acheter, notamment en versant un dépôt de garantie, de l'ordre de 5 %.

Vendeur et acquéreur se mettent aussi d'accord sur les modalités de la vente : prix, conditions suspensives et caractéristiques du prêt le cas échéant (taux, montant d'apport...), délai d'obtention du prêt... On laisse en général deux mois à l'acquéreur pour obtenir un financement suivi d'un mois pour la signature de l'offre de prêt et le déblocage des fonds, avant de procéder à

Entre 25 000 et 40 000 ventes dans le Rhône

Incontournables dans le cadre d'une vente immobilière, les notaires gèrent donc le transfert de propriété aussi bien d'appartements anciens que neufs, de maisons anciennes que celles bâties en lotissement, ou encore de terrains à bâtir.

Le nombre de ventes que les 615 notaires du département, répartis dans 202 études, gèrent dépend, évidemment, de l'état du marché. « Nous avons enregistré jusqu'à près de 40 000 transactions sur douze mois glissants au plus fort de l'euphorie immobilière, en 2021 et 2022. Tandis que l'année 2023 s'est révélée plus calme, avec environ 27 900 transactions », explique M^e Florence Boachon,

la signature définitive. Une fois la date et l'heure de signature fixées, le notaire envoie un décompte à l'acquéreur qu'il transmet à sa banque pour débloquer les fonds qui doivent être arrivés sur le compte de l'étude notariale au moment de la vente. Une fois la signature effectuée, l'acquéreur récupère les clés. »

● **Propos recueillis par Yann Foray**

Tendance

Les acquéreurs sont surtout des Rhodaniens, trentenaires et cadres supérieurs

Selon les derniers chiffres communiqués par la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Lyon, le profil des acquéreurs du Rhône ne change pas, contrairement aux évolutions de marché.

Si le nombre de ventes immobilières s'est effondré de 26 % en un an dans le département, le profil des acquéreurs n'a pas franchement changé d'une année sur l'autre. « 32 % des acquéreurs ont entre

30 et 39 ans. Il s'agit de la tranche d'âge la plus représentée », explique M^e Sandrine Jacquemin-Van Gorp, membre de la chambre des notaires. « À noter également que 36 % des acquéreurs occupent des fonctions de cadres supérieurs. »

Des statistiques qui s'expliquent simplement par la composition sociologique du territoire, dans lequel on retrouve un actif sur quatre occupant un emploi de cadre dans le département (une proportion qui monte à 31 % dans la seule ville

de Lyon), selon l'Insee. Une catégorie socioprofessionnelle percevant par ailleurs souvent les meilleurs revenus et donc mieux disposée à accéder à la propriété dans un marché comme celui de la région lyonnaise.

Par ailleurs, le marché du département est principalement animé par des acquéreurs locaux. En effet, toujours selon la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Lyon, 82 % d'entre eux sont originaires du département.

● **Y.F.**



Dans le Rhône, 29 % des biens sont également revendus moins de 5 ans après leur acquisition. Photo AdobeStock

MARIGNAN

DÉCOUVREZ
NOS PLUS BELLES ADRESSES À LYON...

OFFRE EXCEPTIONNELLE À SAISIR

FRAIS DE
NOTAIRE
OFFERTS*

+

JUSQU'À 30 000€
DE REMISE*

+

FRAIS DE
COURTAGE
OFFERTS*

LIVRAISON IMMÉDIATE



LYON 8^E

ESPRIT LUMIÈRE

VOTRE 2 PIÈCES À PARTIR DE
260 000€⁽¹⁾

Votre futur appartement du 2 au 5 pièces avec balcon ou terrasse s'ouvrant sur un parc paysager.

TRAVAUX EN COURS



LYON 9^E

FAUBOURG VALMY

VOTRE 2 PIÈCES À PARTIR DE
286 400€⁽¹⁾

Votre futur appartement du 2 au 5 pièces avec extérieur dans un quartier hyper connecté.

TRAVAUX EN COURS



TVA⁽²⁾
5,5%
Accession

Appartement
décoré à
visiter !

LYON 8^E

LUMÉA

VOTRE STUDIO À PARTIR DE
203 000€⁽¹⁾

Les appartements, du studio au 4 pièces, s'ouvrent tous sur un espace extérieur, balcon, jardin ou terrasse plein ciel.

... ET DANS LA RÉGION



NOUVEAU

BRIGNAIS

LE CALICE



TRAVAUX EN COURS

FRANCHEVILLE

L'ABSOLU

Boostez votre
rentabilité
Pinel !

ESPACE DE VENTE

1 Place Vaclav Havel
69007 Lyon

04 27 83 15 15
marignan.immo

* Voir conditions auprès d'un de nos conseillers ou sur marignan.immo. (1) Prix valeur au 28/03/2024, dans la limite des stocks disponibles. (2) TVA réduite sous conditions de ressources et de localisation géographique. L'acquéreur devra respecter un plafond de ressources. Le logement doit être la résidence principale de l'acquéreur et doit se trouver à l'intérieur d'une zone ANRU ou à moins de 300 m de celle-ci. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente. MARIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 avenue du Général de Gaulle 92000 PARIS LA DEFENSE - SAS au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et document non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectivistes : Epsilon 3D, Mag Arhitektura, Hive&Co, Infime et Visual FL. 03/2024

Maison neuve

Construire une maison dans le Rhône, encore possible ?

Entre la rareté des terrains et les normes de construction, faire construire une maison dans le département devient un rêve de plus en plus élitiste.

Le nombre de constructions de maisons neuves s'effondre dans le Rhône. Ceux qui veulent se lancer dans un tel projet en 2024 devront s'accrocher. Tant sur le plan administratif que financier. D'ailleurs, les Rhodaniens sont de plus en plus nombreux à jeter l'éponge.

En 2023, la construction de seulement 1 100 maisons a été engagée et autant de permis de construire ont été acceptés à l'échelle du département, selon les derniers chiffres de l'observatoire régional de la construction. Des chiffres globalement en chute de 38 % par rapport à l'année 2022...

● La fin du rêve ?

Derrière ce marasme, plusieurs causes concomitantes. « Hausse des coûts des matériaux, permis de construire trop souvent refusés, plans locaux d'urbanisme contraignants... sans oublier la hausse des taux qui a fortement réduit les capacités financières des acquéreurs », liste, pêle-mêle, Thierry Lejeune, dirigeant de Villa Tendances (Sainte-Foy-lès-Lyon) et également président des constructeurs de maisons à la Fédération française du bâtiment du Rhône.

« Tout s'abat en même temps

sur le secteur de la construction de maison », déplore-t-il.

Un sentiment d'acharnement d'autant plus renforcé par le durcissement des normes environnementales appliquées à la construction. Les nouvelles maisons doivent satisfaire aux ambitions de la Réglementation environnementale 2020, entrée en vigueur début 2022 : excellente isolation, recours à des matériaux bas carbone, système de chauffage performant... « Des ambitions tout à fait louables mais qui, en finalité, gonflent le prix de vente final d'une maison neuve », expose Jean-Luc Lachard, le président régional du Pôle Habitat FFB. « Résultat, les ménages capables de s'offrir un pavillon ne sont plus très nombreux », déplore-t-il.

● Gros budget

Réaliser son rêve de maison individuelle semble ainsi de plus en plus réservé à quelques privilégiés. En effet, si en France le coût de construction moyen pour une maison atteint aujourd'hui 192 000 €, il faut plutôt un budget autour de 240 000 € dans le Rhône selon les dires des professionnels de la construction du territoire. « On a beaucoup de demandes pour des maisons de 130 à 140 m², composées de 4 chambres et d'une pièce de vie d'une cinquantaine de mètres carrés », observe Thierry Lejeune. Mais encore faut-il poser cette maison sur un terrain.

● Trouver un terrain, telle est la question

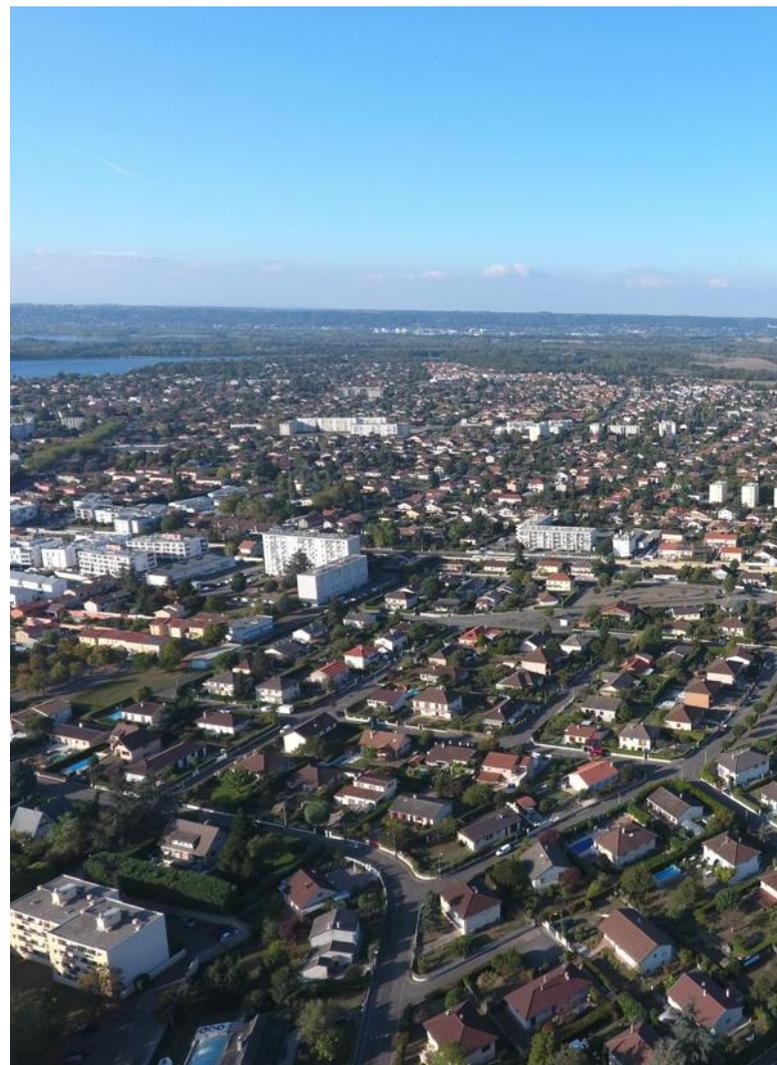
Dans le Rhône, le budget médian, tous types de terrains confondus, atteint désormais 186 000 €. Un prix commun au nord du département mais qui augmente à mesure que l'on se rapproche de Lyon : il grimpe à 276 800 € dans le territoire de la métropole, 246 300 € dans l'Est lyonnais, 256 600 € au sud-ouest de Lyon.

Il faut viser les Monts du Lyonnais (124 500 €) ou l'extrême ouest du Rhône (90 900 €) pour trouver véritablement moins cher.

Mais les opportunités à la vente sont rares ! Car, comme le rappelle M^e Christine Bellon-Bese, notaire dans le Rhône, « le foncier disponible est de plus en plus rare, en particulier dans un territoire urbanisé comme la région lyonnaise ». Trouver un terrain n'est pourtant pas une option. C'est même l'élément déterminant sur lequel repose le projet de maison individuelle neuve. « Les constructeurs peuvent faire de l'assistance de recherche de terrain, mais beaucoup de clients cherchent leur parcelle seuls, car ils ont souvent en tête une localisation bien précise », ajoute Thierry Lejeune.

● On a rétréci la maison

Les Rhodaniens au budget plus serrés n'ont donc pas bien le choix pour accéder à leur rêve de maison : acheter un terrain plus petit, construire une



maison plus petite ou s'éloigner... voire les trois à la fois.

« C'est ce qui explique notamment que près d'un terrain sur deux vendus en 2023 faisait moins de 600 m² selon les chiffres des notaires, tout comme la dynamique observée dans l'Est Lyonnais, plus éloigné et un peu moins cher », évoque M^e Christine Bellon-Bese. Alors qu'on construirait sur 1200 m² il y a vingt ans, il n'est désormais pas rare de voir des maisons neuves sur des parcelles de 300 m². Mais quel est le sens d'habiter une maison si c'est pour avoir en guise de jardin une grande terrasse ? Le législateur est juste-

ment en train de répondre à cette question avec la loi ZAN (zéro artificialisation nette) qui devrait, dans les années à venir, contraindre encore un peu plus la construction de maison individuelle (voir ci-dessous).

« De plus en plus rares, les maisons se négocieront donc de plus en plus cher », selon Thierry Lejeune qui ajoute : « construire une maison neuve aujourd'hui est un excellent placement qui va nécessairement prendre de la valeur ». Car la demande sera toujours là : le pavillon individuel continue en effet de faire rêver huit Français sur dix.

● Yann Foray

Loi ZAN : la fin de la maison individuelle dans le Rhône ?

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et résilience a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Elle fixe aussi un objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Ces dispositions poussent

donc les maires à adopter une politique urbanistique qui densifie et évite l'étalement urbain.

Si l'intention environnementale est louable, la Fédération française du bâtiment craint que la loi n'accroisse la pénurie foncière, renchérissant de facto le prix des terrains, voire mette à mort le modèle de la maison individuelle.

1 100

C'est le nombre de maisons individuelles pour lesquelles la construction a été lancée en 2023, en repli de 38 % par rapport à 2022. C'est l'une des plus mauvaises années depuis 2001.

À l'échelle de la région, 11 400 nouvelles maisons ont été lancées en 2023, en recul de 34 %.

Depuis le 2 avril, il n'est plus possible de financer sa maison avec un PTZ

Les acquéreurs ne peuvent plus compter sur le prêt à taux zéro pour faire construire leur maison depuis le 2 avril. Jusqu'à cette date, il était possible de solliciter ce prêt pour l'achat d'une maison neuve.

Accordé sous conditions de ressources, ce prêt sans intérêts bancaires à rembourser et dédié aux primo-accédants pour l'achat de leur résidence principale, est

désormais accessible uniquement pour l'achat d'un appartement neuf situé en « zone tendue ». L'avenir s'annonce donc morose pour ces acquéreurs : déjà fragilisés par l'inflation et des taux d'intérêt élevés, cette mesure pénalise les primo-accédants en les excluant du marché de la maison neuve, en particulier dans le Rhône, où la valeur du foncier est élevé.



La principale difficulté pour faire construire une maison dans le Rhône, c'est de trouver un terrain. Quelques parcelles sont encore accessibles dans l'Est Lyonnais, comme ici à Meyzieu.

Photo Le Progrès

Divisions parcellaires : pourquoi elles se multiplient dans le département

Pour faire construire une maison, il faut d'abord trouver un terrain. Or, le foncier est de plus en plus rare dans le Rhône. En divisant leur terrain, des propriétaires offrent la possibilité à d'autres de construire leur maison... tout en réalisant une opération qui peut s'avérer juteuse.

Avec à peine 800 terrains vendus en 2023, le moindre lopin de terre dans le Rhône se négocie en effet au prix fort. Ainsi, à défaut de trouver un terrain nu, « les divisions parcellaires sont actuellement une source de foncier non négligeable », admet Jean-Luc Lachard, le président de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) dans la région.

On découpe les alentours de Lyon

Il s'agit pour le propriétaire d'une maison de découper une partie de son terrain afin de le vendre et, ainsi, de permettre la construction d'une autre maison. « En tant que notaire,

nous observons une diminution de la taille moyenne des terrains vendus, d'année en année, qui s'explique notamment par le phénomène de division parcellaire, un phénomène qui prend de l'ampleur depuis 2010, en particulier en première couronne à l'Est et au sud-ouest de Lyon », observe M^e Christine Bellon-Besse, vice-président de la Chambre interdépartementale des notaires de la cour d'appel de Lyon.

Des terrains de plus en plus petits

Alors qu'il était très courant de construire sur plus de 900 m² il y a une vingtaine d'années, « près d'un terrain sur deux vendus dans le Rhône possède aujourd'hui une superficie inférieure à 600 m² », ajoute la notaire.

Les divisions parcellaires sont ainsi une aubaine à la fois pour les vendeurs, qui peuvent tirer profit d'une partie de leur terrain, et à la fois pour les ménages qui

peinent à trouver du foncier disponible. Il faut dire aussi que depuis une quinzaine d'années, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) autorisent plus facilement la construction de maisons sur de plus petites parcelles.

Le prix à payer

Il y a aussi une tendance chez les acquéreurs qui ne veulent plus s'embarrasser d'un grand terrain à entretenir. « Cela constitue aussi un levier économique pour se loger dans une maison à moindres frais : on le voit clairement dans l'Est de Lyon où 71 % des terrains vendus font moins de 600 m² », précise Me Bellon-Besse. « Il est devenu habituel de construire aujourd'hui sur des parcelles 300, 400, 450 m²... »

Une fois la maison posée dessus, le jardin peut parfois prendre des airs de balcons ! C'est aussi le prix à payer pour accéder au rêve de maison individuelle dans le département.

● Y.F.



GRAND LYON HABITAT VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE PROJET IMMOBILIER

LYON 7^e

Au pied du métro B, arrêt Debourg, T4 de 80 m² situé au 3^e étage. Il se compose d'une cuisine avec loggia, d'un séjour avec balcon, de 3 chambres. SDB et WC séparés. Nombreux rangements. Lot 329 sur 198 lots.

Charges : 2 280 € euros /an.

DPE : En cours

198 000 €



LYON 7^e

Vente en BRS. Localisation idéale, proche de toute commodités, du fameux parc Sergent-Blandan, et de l'Université Jean Moulin, T4 de 100 m² situé au 4^e étage. Il se compose d'un grand séjour de 26 m² avec balcon, 3 grandes chambres de plus de 11 m², une grande cuisine, une SDB et une salle d'eau. Rangements et caves. Lot 153 sur 77 lots principaux.

Charges : 3 451 € euros /an. Redevance : 50,60 €/mois.

DPE : D

253 000 €



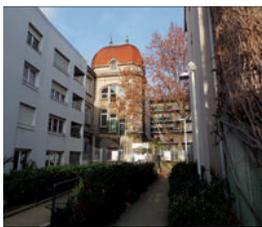
LYON 7^e

Idéalement situé entre métro Saxe Gambetta et Garibaldi, proche commerces et toutes commodités, T3 de 68 m² situé au 4^e étage. Il se compose d'un séjour, deux chambres, une cuisine, SDB et WC séparés. Lot 41 sur 53 lots.

Charges : 2 610 € euros /an.

DPE : En cours

235 500 €



LYON 7^e

Vente en BRS. Nouveau ! À proximité de la manufacture des Tabacs, très beau T4 de 104 m² au 2^e étage. Comprendant 3 chambres entre 12 et 13m², séjour de 27 m² avec parquet, balcon, cuisine séparée de 12 m² avec loggia. Rangements. SDB et SDD. Cave. Lot 208 sur 77 lots.

Charges : 3 510 € euros /an. Redevance : 52,15 €/mois.

DPE : C

246 500 €



LYON 3^e

Dauphiné Lacasagne. À proximité du parc Montluc et proche des commerces et transports, T3 duplex situé au 3^e étage. Il se compose d'un séjour de 21m², cuisine de 10 m², mezzanine de 14,90 m², chambre de 12,70 m² avec placard, SDB et WC séparé. Lot 101 sur 45 lots

Charges : 2 068 € euros /an.

DPE : En cours

220 000 €



Pour ces annonces : rendez vous en journée, du lundi au vendredi.

- Remise des offres, uniquement après visite, par e-mail ou à l'accueil du siège, cachet daté faisant foi.

- La date limite de dépôt des dossiers est fixée au 13 mai 2024. Vente prioritaire selon ordre établi par la loi (Art 1.4/CCH: D 443-12-1)

2, place de Francfort CS 13754 69444 LYON CEDEX 03
Tél : 04.26.10.54.44 ou 04.26.73.99.99
ventes@grandlyonhabitat.fr - www.grandlyonhabitat.fr

Travaux

Les Français freinent sur la rénovation énergétique : voici pourquoi

Dans un rapport publié fin février, le Conseil supérieur du notariat (CSN) analyse les difficultés rencontrées par les Français, qui freinent la rénovation énergétique des logements.

L'ambition de l'Union européenne concernant les bâtiments est grande : atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Chaque État membre doit donc établir un plan de rénovation « en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique. » C'est en ce sens que le gouvernement durcit les normes environnementales concernant les logements, tout en développant un programme d'aides à la rénovation baptisé MaPrimeRénov'.

● 6,6 millions de passoires énergétiques

Les enjeux sont énormes. Dans son rapport, le Conseil supérieur du notariat (CSN) rappelle quelques chiffres : sur les 37 millions de logements comptabilisés en France, deux tiers vont être concernés par la rénovation énergétique.

On estime même le nombre de passoires thermiques à 6,6 millions. « Au-delà des objectifs ambitieux du législateur, de nombreuses difficultés entravent leur mise en œuvre, tant

sur le plan juridique que sur le plan économique », alertent les notaires.

● Le coût des travaux

C'est l'un des principaux freins constatés par les notaires. Même s'ils reconnaissent qu'il est difficile d'établir un coût de rénovation énergétique universel, les notaires s'appuient sur un rapport de l'Ademe qui estime le coût moyen de rénovation globale par logement entre 60 000 € et 70 000 €.

Au-delà de ce seul montant, les notaires alertent sur le fait qu'un retour sur investissement n'est pas garanti.

« Il est assez difficile de déterminer précisément la plus-value générée par ces travaux de rénovation énergétique sur le prix de revente du logement », prévient le CSN, ajoutant qu'il faut aussi prendre en compte, au-delà des frais liés à l'amélioration énergétique, ceux induits par une rénovation, notamment l'ensemble des travaux de finition et de décoration imposés par une rénovation globale.

● La complexité des démarches administratives

Dans leur rapport, les notaires pointent également la complexité du système d'aides mis en place pour rénover. « Régulièrement modifiée, la politique



Sur les 37 millions de logements comptabilisés en France, deux tiers vont être concernés par la rénovation énergétique. Photo AdobeStock

publique de rénovation énergétique des logements ne contribue pas à la compréhension du parcours de rénovation, parfois incompréhensible pour les ménages », dénoncent-ils.

Le premier dispositif mis en place en août 2015, baptisé « crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) » a été abandonné en décembre 2019 au profit du dispositif MaPrimeRénov'.

Les notaires rappellent que si

MaPrimeRénov' est bien le programme encore en vigueur, celui-ci évolue d'année en année. Récemment, MaPrimeRénov' a encore fait l'objet de plusieurs modifications. « Quant au service public de la rénovation, il a, lui aussi, changé cinq fois d'intitulé et deux fois de mode de financement depuis 2001 », relatent les notaires, qui appellent à plus de stabilité pour plus de clarté et donc d'efficacité.

● La défiance vis-à-vis des entreprises de rénovation

Le dernier élément dissuasif pointé par les notaires est « le peu de confiance accordé aux entreprises en charge des travaux de rénovation ».

Démarchage abusif à domicile, par téléphone ou SMS, exécution de travaux non conformes, pratiques frauduleuses (avec la rénovation à 1 €)... Un contexte qui contribue à compliquer le parcours de rénovation.

Même si l'instance salue la généralisation du recours à un accompagnement dans le cadre d'une rénovation lourde via Mon Accompagnateur Rénov', le CSN appelle néanmoins le gouvernement à garantir « la réelle indépendance de cet accompagnateur. »

Et ce, afin de prémunir les consommateurs d'un risque de conflit d'intérêts de l'accompagnateur. Celui-ci est en effet issu d'une liste d'entreprises, principalement des bureaux d'études spécialisés en audit énergétique, qui peuvent être aussi bien juges et parties.

Ces entreprises interviennent quotidiennement auprès du secteur du bâtiment afin de réaliser des expertises, coordonner des travaux et même de les contrôler.

● Y.F.

Travaux

Le dispositif MaPrimeRénov' à nouveau modifié

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier, la réforme de MaPrimeRénov' censée simplifier les demandes a eu, au contraire, pour effet de faire chuter le nombre de rénovation.

Face au fiasco de la réforme entrée en vigueur en début d'année, le Gouvernement a revu, encore une fois, sa copie concernant le dispositif d'aide à la rénovation énergétique, MaPrimeRénov'.

Une réforme, un fiasco

Depuis le 1^{er} janvier, le dispositif ne finançait plus que les rénovations « d'ampleur » et

l'installation d'équipements de chauffage à énergie renouvelable ou d'eau chaude sanitaire. En conséquence, les particuliers ne pouvaient donc plus solliciter des aides pour les « mono-gestes », c'est-à-dire les travaux ne ciblant qu'un poste de rénovation. Et donc, résultat, le nombre de demandes pour engager des travaux de rénovation a chuté de 40 % depuis le début de l'année.

Ainsi, les mono-gestes redevenaient donc éligibles à MaPrimeRénov', même pour la rénovation des logements possédant un diagnostic de performance énergétique (DPE) F ou G. Des logements

qui, normalement, devaient forcément faire l'objet d'une rénovation d'ampleur avec la réforme appliquée au 1^{er} janvier.

Le Gouvernement a aussi annoncé d'autres mesures de simplification : il n'est plus nécessaire de réaliser un DPE avant d'engager des travaux pour des mono-gestes, ni de faire appel à MonAccompagnateurRénov'. Cette obligation demeure uniquement pour les rénovations d'ampleur.

L'obligation de changer le système de chauffage avant d'isoler le logement est également supprimée.

● Y.F.



Le nombre de demandes pour engager des travaux de rénovation d'ampleur a chuté de 40 %. Photo Adobe Stock

▶ Marre de ne plus toucher terre ?

▶ ACHETER ▶ INVESTIR ▶ LOUER ▶ GÉRER ▶ SYNDIC

▶ Un nouveau siège social pour de nouvelles ambitions

À quelques pas de la Part-Dieu, c'est rue Servient (Lyon 3), dans un quartier en plein renouveau, qu'IMMO de France Rhône-Alpes a décidé d'installer son nouveau siège social. Dans le même temps, l'agence de la place Kléber a été totalement rénovée. Deux changements majeurs et un objectif : gagner en visibilité, en accessibilité et se rapprocher de ses clients.

C'est tourné vers l'avenir avec une stratégie de développement ambitieuse qu'IMMO de France Rhône-Alpes entame ce changement significatif de siège social. Une décision réfléchie qui s'inscrit dans une démarche de besoins en espace et en qualité de service. Avec ce déménagement, IMMO de France Rhône-Alpes réaffirme son engagement envers ses clients et partenaires.

« Notre nouvelle adresse se distingue par son immeuble moderne et fonctionnel, symbolisant le dynamisme et l'innovation. Elle marque une volonté de nous insérer au cœur de l'activité économique de Lyon et de nous rapprocher des dynamiques du quartier de la Part-Dieu. »
explique Jean-Luc DEMEURE, Directeur Régional.

Une réponse personnalisée aux besoins de nos clients

Plus centrale, cette nouvelle localisation facilite les interactions et les rencontres avec des locaux au rez-de-chaussée dédiés à l'accueil des clients notamment pour l'activité syndic, les assemblées générales de copropriété, et la location.

« Une proximité avec le cœur économique de Lyon qui renforce notre capacité à répondre de manière encore plus efficace et personnalisée aux besoins de nos clients. »



Pour toute information complémentaire ou pour prendre rendez-vous, n'hésitez pas à nous contacter. Nos portes sont ouvertes pour vous accueillir et discuter de vos projets immobiliers, avec la promesse d'un service toujours à la hauteur de vos attentes.

IMMO de France Rhône-Alpes
52-54 rue Servient 69003 LYON



Fiscalité

« Frais de notaire » : de quoi parle-t-on exactement dans le Rhône ?

Appelés communément « frais de notaire », les droits de mutation dont l'acquéreur doit s'acquitter lors d'une vente se décomposent de plusieurs éléments.

Les frais de notaire font partie intégrante de toute transaction immobilière en France. Ils rémunèrent bien sûr le notaire pour son rôle d'officier public, garant de la sécurité juridique des actes. Mais pas seulement.

« La part des honoraires du notaire ne s'élève finalement qu'autour de 1,30 % du montant des droits à verser », éclaire M^e Florence Boachon, membre de la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Lyon.

Le reste des droits de mutation se compose des « frais et débours » et de coûts de for-

malités pour respectivement 10 % et 8,70 %. « Il s'agit de dépenses pour réunir les nombreuses pièces administratives pour sécuriser la vente, auprès de différents organismes : services de publicité foncière, notes d'urbanisme... C'est pourquoi nous demandons en général un acompte d'environ 500 € à l'acquéreur, au moment de la signature de la promesse de vente, afin de couvrir ces frais.

Des taxes pour l'État, le département, les communes...

Au-delà de ces émoluments, le notaire assure un rôle de collecteur d'impôts. Car la fiscalité appliquée aux ventes immobilières constitue bel et bien la part la plus importante des droits de mutation : 80 % !



L'achat d'un bien immobilier s'accompagne de frais, en grande partie des taxes et impôts, collectés par les notaires puis versés à l'État ou aux collectivités. Photo Yann FORAY

« Pour l'achat d'un appartement ou d'une maison dans l'ancien, la fiscalité s'élève à 5,89 % du prix de vente », ajoute M^e Boachon. Cette imposition comprend une taxe

départementale fixée à 3,80 % du montant d'acquisition. Cette taxe peut être relevée jusqu'à 4,50 %, à la discrétion des conseils départementaux ou métropolitains... Ce qui est

le cas dans le Rhône et la métropole de Lyon.

À cela s'ajoute une taxe communale (1,20 % du montant de l'acquisition) et de « frais d'assiette » destinés à l'État (2,37 % calculés sur le montant du droit départemental).

« Dans le neuf, cette fiscalité n'est "que" de 0,715 % calculée sur le prix hors taxe du bien », ajoute M^e Boachon. Mais il faut préciser que si les frais paraissent plus faibles pour un achat dans le neuf, cette acquisition est par ailleurs soumise à la TVA, dont le montant s'élève en général à 20 % (5,5 % pour certains programmes)... Le Trésor public s'y retrouve toujours !

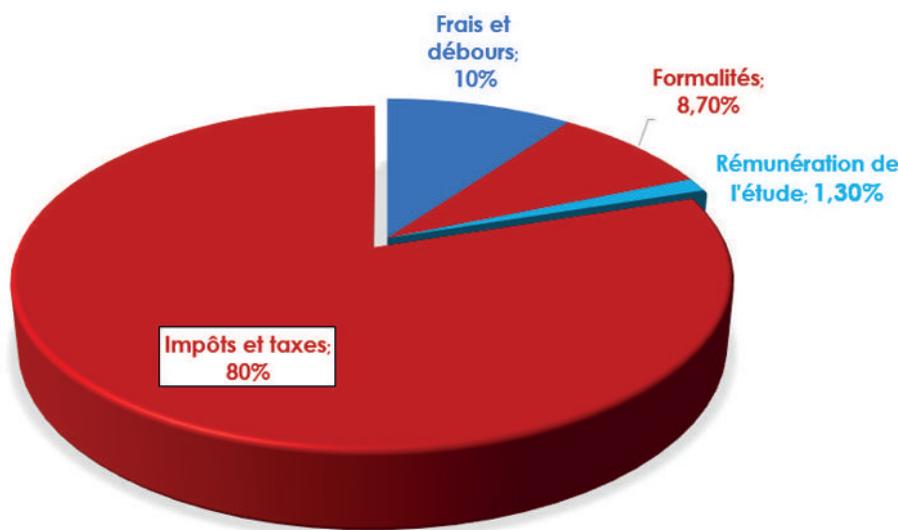
Bref, en conclusion, pour calculer facilement les droits de mutation, comptez entre 7 et 8 % du montant de la vente pour un bien ancien et entre 2 et 3 % pour un bien neuf.

● Yann Foray



Achat d'un bien immobilier : pourquoi doit-on parler de "frais d'acquisition" ?

- **Frais et débours** : sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client et servant à rémunérer les différents intervenants et/ou à payer le coût des différents documents
- **Formalités** : facturation de différentes démarches accomplies et effectuées par le notaire. Chacune des formalités ou prestations est facturée selon un barème officiel
- **Rémunération de l'étude** : celle-ci est identique quelque soit le nombre de notaires intervenant lors de l'achat du bien



Plus de 950 notaires, 3 000 collaborateurs répartis dans 353 offices, sont à votre disposition.

<https://cin-lyon.notaires.fr/>

Suivez-nous sur nos réseaux sociaux :



Cette infographie a été réalisée avec le soutien de



Se loger à Lyon, mission impossible

Face à la crise du logement qui sévit dans la région lyonnaise, l'Unis Lyon-Rhône se mobilise pour trouver des solutions.

Depuis l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers en novembre 2021 à Lyon et Villeurbanne, l'Unis Lyon-Rhône se mobilise pour faire bouger les lignes de ce dispositif que l'organisation juge contreproductive. Elle amplifierait même la crise du logement.

Car si permettre au plus grand nombre de se loger en plafonnant les loyers peut paraître une bonne idée sur le papier, le dispositif ne convainc pas les professionnels de l'immobilier. Ils y voient, au contraire, bien des méfaits pour les habitants.

Pour rappel, avec l'encadrement des loyers, un propriétaire ne peut plus fixer un prix de loyer librement : il doit respecter un loyer de référence qu'il peut majorer au maximum de 20 %.

« Mais les loyers de référence établis à Lyon et Villeurbanne présentent de nombreuses incohérences. À surface équivalente, un appartement d'une pièce se loue parfois plus cher qu'un autre avec



Pour l'Unis Lyon-Rhône, l'encadrement des loyers fait fuir les investisseurs et amplifie la pénurie de biens sur le marché locatif. Photo Le Progrès

deux-pièces par exemple », observe Patrick Lozano, le président de l'Unis Lyon-Rhône.

« Il suffit de faire le test sur la plateforme Toodego, l'outil de la Métropole de Lyon qui permet de connaître le montant du loyer auquel un propriétaire doit louer le logement. »

Depuis plus de deux ans, l'Unis

Lyon-Rhône pointe également les incohérences du dispositif qui ne prend pas bien en compte l'année de construction des bâtiments ou la localisation précise des logements.

Face à cette situation, l'union des syndicats de l'immobilier a engagé deux procédures juridiques, toujours en cours. La première,

lancée fin 2022, conjointement avec la Fnaim et l'UNPI du Rhône, porte contre l'entrée en vigueur de ce dispositif.

La seconde, à laquelle s'est associé le SNPI, a été lancée en novembre 2023 contre l'arrêté préfectoral censé réformer l'encadrement des loyers... « Mais il a généré plus de flou qu'autre chose », es-

time Patrick Lozano qui rappelle le rôle moteur de l'Unis Lyon-Rhône pour mener ce combat et obtenir des résultats.

Une décision de justice étonnante

Le premier recours de 2022 a fait l'objet d'un rendu du tribunal en mars dernier : le juge a validé les dispositions de l'encadrement des loyers, déboutant les acteurs de l'immobilier, sans motiver sa décision.

« Notre pourvoi se composait de deux volets : l'un sur l'année de construction, l'autre sur la typologie des biens. Le juge a confondu les deux, rendant une décision qui n'a pas de sens », tempête Patrick Lozano. « Nous mettions en cause l'ensemble de l'arrêté préfectoral : le calcul du prix des loyers de référence et le zonage en particulier. Nous demandons aussi depuis des mois à la Métropole de Lyon de nous expliquer l'établissement des loyers de référence, ce qu'elle ne fait pas. »

L'Unis Lyon-Rhône compte ainsi faire appel du rendu sur son premier recours, tout en musclant son argumentation, notamment pour son deuxième recours qui devrait, pour sa part, être jugé à la rentrée 2024.

Interview

« L'encadrement des loyers a amplifié la tension locative »

Selon Patrick Lozano, le président de l'Unis Lyon-Rhône, l'encadrement des loyers produit des effets contraires à sa vocation.

Quels effets l'encadrement des loyers a-t-il produit sur le marché locatif ?

« Pour alimenter le marché locatif, il faut bien des propriétaires qui mettent leur logement à la location. Or, l'encadrement des loyers est une mesure supplémentaire qui vient grever leur rentabilité. Les investisseurs n'ont plus aucun intérêt à investir à Lyon et Villeurbanne. En conséquence, depuis l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers, nous estimons que 11 000 logements ont quitté le marché, soit une baisse de 13 %. Les propriétaires vendent leur bien, le laissent vacant ou le louent sans intermédiaire. Ce qui a amplifié la tension du marché locatif. »

Comment la tension locative se traduit-elle concrètement ?

« Dès que nous publions une an-



Patrick Lozano, président de l'Unis Lyon-Rhône. Photo Charles Edouard Gil

nonce pour un bien à louer, nous avons 50 à 80 appels dans les deux heures qui suivent. La tension est maximale. Parfois, nous ne publions même plus les annonces, c'est le locataire sortant qui propose lui-même une connaissance pour prendre sa suite. »

Qui sont les plus touchés par cette tension ?

« De très nombreux habitants de

la métropole de Lyon sont touchés, même ceux de la classe moyenne qui affichent pourtant des revenus tout à fait honorables. Néanmoins, la population de candidats à la location la plus durement touchée, ce sont les étudiants. En ce qui les concerne, c'est catastrophique. Certains jeunes jettent même l'éponge et ne viennent pas faire leurs études à Lyon. »

Repère

Création d'une alliance pour « réarmer » le logement

Administrateurs de biens, promoteurs-rénovateurs, économistes de la construction, bailleurs sociaux, agents immobiliers, architectes...

Une dizaine d'organismes professionnels* se sont alliés en début d'année afin de créer l'Alliance pour le logement. Objectif : peser dans le débat politique afin de proposer, et surtout mener, des mesures concrètes et visibles face à la crise du logement.

Lancée au niveau national, les acteurs de la filière ont donc décidé de décliner l'Alliance pour le Logement en Auvergne-Rhône-Alpes. Car, dans la région, les difficultés d'accès au logement se font de plus en plus vives. « Dans le parc privé comme dans le parc social, à l'accession comme à la location, la tension est à son maximum, aggravée par la chute de la production de logements neufs », déplore Patrick Lozano, le président de l'Unis Lyon-Rhône qui craint « l'explosion d'une bombe sociale ».

En s'alliant, les acteurs de toute la chaîne de valeur du logement comptent se faire entendre, notamment auprès des préfets.

Pour sa part, l'Unis Lyon-Rhône défend plusieurs propositions comme la création du statut du bailleur privé, qui permettrait à tous les propriétaires de biens en location de défiscaliser leur investissement. « Il faut créer les conditions pour détendre le marché et mieux inciter les propriétaires bailleurs à entretenir leur bien », prône Patrick Lozano. Une mesure parmi tant d'autres réclamées par l'Alliance pour le logement comme l'extension du prêt à taux zéro à toutes les acquisitions de primo-accédants, la création d'un nouveau dispositif fiscal après la fin du Pinel, la révision de la TVA appliquée au secteur du logement...

* FFB, AURA HLM, FNAIM, FPI, Pôle Habitat FFB, PROCIVIS, UNIS, UNSFA et UNTEC

Copropriété

Comment installer la fibre dans une copropriété ?

Plusieurs étapes doivent être respectées pour raccorder un immeuble au réseau de fibre optique, qui permet de profiter d'internet à très haut débit.

En quatre ans, le nombre de foyers français raccordés à la fibre a explosé : 31 % d'entre eux possédaient un abonnement très haut débit en 2020, contre 64 % aujourd'hui.

Cette hausse s'explique par le déploiement du réseau qui s'est intensifié depuis 2016, selon les données de l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (Arcep).

Si plus de 80 % du territoire de la plupart des départements sont désormais couverts, certains immeubles n'ont parfois pas encore été raccordés. Voici les étapes à connaître pour installer la fibre dans votre résidence.

● Vérifier l'éligibilité de l'immeuble

La première étape consiste à savoir si votre immeuble est éligible à la fibre. Vous pouvez le

vérifier via l'outil dédié de l'Arcep, en renseignant votre adresse postale.

Si vous n'êtes pas éligible, cela ne saurait tarder : le plan de l'État « France très haut débit (THD) » a pour ambition de généraliser la fibre partout sur le territoire d'ici 2025.

● Contacter le syndic de copropriété

Si votre immeuble est éligible, il faut ensuite contacter le syndic de copropriété. C'est lui qui est chargé de gérer les démarches administratives liées au raccordement à la fibre.

En général, ce sont les membres du conseil syndical (composé de membres élus parmi les copropriétaires) qui lui envoient une demande de raccordement, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En tant que simple copropriétaire ou même locataire, vous pouvez aussi en faire la demande. Toutefois, le syndic ne doit pas attendre cette demande de la part des copropriétaires pour soumettre la question du raccordement à la fibre si un opérateur propose de raccorder l'immeuble.



80 % du territoire de la plupart des départements sont désormais couverts par la fibre. Photo AdobeStock

● Voter l'installation en assemblée générale

Le syndic de copropriété doit ensuite soumettre au vote la question du raccordement à la fibre lors d'une assemblée générale (AG) de copropriété.

Dans le cas où la demande de raccordement a été émise par un propriétaire ou un locataire de l'immeuble, la copropriété ne peut pas s'opposer à l'installation de la fibre.

L'AG pourrait seulement s'y

opposer si l'immeuble est inadapté à l'installation de la fibre, s'il n'y a pas de place pour installer une armoire à fibre... Ce qui est assez rare.

● Choisir un opérateur internet

Une fois approuvé, le raccordement à la fibre doit être formalisé par la signature d'une convention avec un opérateur. « Cette convention devra définir les conditions d'installation, de gestion, de maintenance et de remplacement des lignes en fibre optique que l'opérateur d'immeuble va déployer », indique l'Arcep.

Les travaux doivent notamment être effectués dans un délai de six mois. Souvent, la convention prévoit que l'opérateur reste propriétaire de l'infrastructure pendant 25 ans et doit en assurer l'entretien régulier.

● Qui paie le raccordement ?

L'opérateur choisi par la copropriété pour déployer la fibre dans l'immeuble prend en charge le raccordement à ses frais.

● Y.F.

Rénovation

Chute du nombre de sociétés certifiées RGE

Selon une étude, la baisse notable du nombre d'artisans RGE (16 % en un an) concerne tous les métiers. Or, sans accès à ces professionnels, impossible d'obtenir des aides à la rénovation énergétique...

Début mars, le gouvernement a annoncé vouloir simplifier l'obtention du label Reconnu garant de l'environnement (RGE). Une étude menée par Heero, plateforme spécialisée dans le financement de la rénovation énergétique, révèle l'importance de cette mesure en raison d'une nouvelle baisse très significative du nombre d'artisans certifiés en seulement un an.

Un frein majeur à la rénovation énergétique, puisque l'obtention des aides comme MaPrimeRénov'et les certificats d'économie d'énergie (CEE) est

conditionnée à la réalisation des travaux par des professionnels RGE. Tandis que les ambitions gouvernementales en matière de rénovation énergétique n'ont jamais été aussi fortes avec 140 000 rénovations d'ampleur prévues en 2024.

L'étude de Heero, fondée sur les données de l'Ademe, agence de la transition écologique, indique que seulement 55 000 sociétés sur le territoire national, effectuant réellement des travaux de rénovation énergétique, possèdent en 2024 au moins un certificat RGE valide. Un chiffre en baisse de 16 % en moyenne sur un an (65 500 entreprises en 2023) et de 23 % par rapport à 2021, qui comptait 71 477 sociétés labellisées.

« Et l'érosion pourrait se poursuivre, car selon l'Ademe près de 17 500 entreprises verront leur qualification expirer d'ici



Le nombre de sociétés certifiées a chuté de 16 % en un an.

Photo Adobe Stock

la fin de l'année 2024 », remarque Heero. Alors que selon le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, il faut multiplier par

quatre le nombre d'entreprises qualifiées RGE pour passer de 60 000 à 250 000 d'ici 2028.

« On est très loin du comp-

te ! », explique Romain Villain, directeur général de Heero.

Isolation et menuiseries les plus touchées

La baisse du nombre d'artisans RGE concerne tous les métiers, d'après l'étude. Le secteur du chauffage, de la ventilation et de la climatisation a enregistré une baisse de 16 % de son nombre d'entreprises RGE entre 2023 et 2024. « Cela signifie que, pour ces métiers, par rapport à l'année dernière, près d'une entreprise sur six n'est plus RGE », indique-t-elle.

Par exemple, sur quatre ans, les sociétés d'isolation intérieure et d'installation de menuiseries ont, quant à elles, perdu respectivement 43,5 % et 29,7 % d'artisans RGE, notamment depuis la fin du dispositif de l'isolation des combles à 1 € en 2018.

● C.C.

Logement social

Bail réel solidaire : pouvez-vous bénéficier de cette aide en 2024 ?

Face aux difficultés d'accès au logement, le gouvernement a augmenté les plafonds de ressources pour être éligible à un bail réel solidaire (BRS). Une mesure entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier.

Reposant sur le principe de la séparation du foncier et du bâti, le bail réel solidaire (BRS) permet à des ménages, sous conditions de ressources, d'acheter un bien neuf à un prix abordable, inférieur d'environ 30 à 40 % au prix du marché.

Comment ? L'acquéreur devient propriétaire uniquement des « murs » du logement. En plus de sa mensualité de prêt, il loue le terrain à un faible loyer, en général entre 1 € et 2 € le mètre carré par mois, à un organisme de foncier solidaire (OFS).

Autre avantage, la TVA sur le

prix de vente s'élève à 5,5 %, contre 20 % pour la plupart des programmes neufs.

Le gouvernement a annoncé qu'au total plus de 10 millions de Français allaient pouvoir en bénéficier, en augmentant les plafonds de ressources maximums pour être éligible à cette forme d'accession à la propriété.

La mesure, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024, est surtout destinée à la classe moyenne.

Des plafonds de ressources revalorisés

Un arrêté du 11 décembre 2023, publié au Journal officiel le 14 décembre 2023, rehausse les plafonds de ressources pour permettre à 3,8 millions de nouveaux ménages d'avoir accès à ce dispositif, selon les zones où se situent

le logement et la composition du foyer :

- Zone A : 37 851 € pour une personne seule ; 56 169 € pour un couple ; 73 630 € pour un foyer de 3 personnes ; 87 909 € pour un foyer de 4, 104 592 € pour un foyer de 5 ; 117 694 € pour un foyer de 6.

- Zone B1 : 37 581 € (foyer de 1 personne), 56 169 € (foyer de 2), 67 517 € (foyer de 3), 80 875 € (foyer de 4), 95 739 € (foyer de 5), 107 738 € (foyer de 6).

- Zone B2 et C : 32 673 € (foyer de 1), 43 633 € (foyer de 2), 52 471 € (foyer de 3), 63 347 € (foyer de 4), 74 518 € (foyer de 5) et 83 983 € (foyer de 6).

Maintien du PTZ quelle que soit la zone pour un BRS

Le projet de loi de finances (PLF) pour 2024 prévoit le maintien du prêt à taux zéro (PTZ) pour tous les logements en BRS neufs, quel que soit le zonage de la commune.



Le bail réel solidaire (BRS) permet à des ménages, sous conditions de ressources, d'acheter un bien neuf à un prix abordable. Photo Emma BUONCRISTIANI

Un dispositif qui va monter en puissance

Après 22 logements livrés en 2020, 383 en 2021, ce sont près de 950 logements qui ont été lancés en 2022 sur le territoire national, et 11 500 logements sont en programmation au sein des plus de 150 offices fonciers solidaires (OFS). L'élargissement du nombre de ménages éligibles devrait permettre d'augmenter la production de près de 600 logements par an, soit une hausse de plus de 50 % par rapport au rythme actuel.



LES TRAVAUX DÉMARRENT !
LE SOLANUM • BRON

TVA 5,5%
Sous conditions de ressources

- T2 à partir de **164.000 €***
- T3 à partir de **219.000 €***
- T4 à partir de **260.000 €***
- T5 à partir de **317.000 €***

*Prix en TVA réduite 5,5%, valables pour le T2 lot C1.13, le T3 lot C1.25, T4 lot C2.32 et le T5 lot C1.41, sous conditions de ressources et d'achat en résidence principale, parking compris

Notre équipe commerciale à votre écoute

04.26.59.05.23

www.rhonesaonehabitat.fr

Logement**Où peut-on installer une « Tiny House » ?**

Les Tiny Houses, ces mini-maisons, séduisent de plus en plus de Français, notamment pour leur prix et le mode de vie qu'elles peuvent offrir. Encore faut-il les installer dans les règles.

Les Tiny Houses ont été reconnues officiellement par le Code de l'urbanisme avec la loi Alur de 2014. « Cette loi a consacré ce type d'habitat léger en tant que résidence démontable constituant un habitat permanent », explique Arthur Mouret-Lafage, cofondateur de Tiny Habitat à Cluny, en Bourgogne.

● **Sur un terrain constructible**

En zone urbaine ou à urbaniser, les terrains sont généralement constructibles. « La loi dit que les habitats légers peuvent être installés dans ces zones. Les mairies doivent les prendre en compte dans leur règlement d'urbanisme, en fai-

re mention et éventuellement prévoir des zones dédiées », explique Arthur Mouret-Lafage. Il faut tout de même réaliser quelques formalités : pour une résidence démontable de moins de 40 m², il suffit de déposer une déclaration préalable de travaux en mairie. Au-delà, il faut déposer un permis d'aménager. « Bien que constructible, un terrain n'est pas toujours viabilisé. Comme la Tiny House est censée être autonome en eau et en électricité, vous pouvez la poser sur un terrain non viabilisé. En revanche, si vous souhaitez le viabiliser, comptez entre 3 000 € et 15 000 € de travaux », explique le spécialiste.

● **Sur un terrain non constructible**

En zone agricole, naturelle ou forestière, il n'est pas possible d'implanter une nouvelle construction, par principe. Mais le règlement d'urbanisme peut prévoir des zones li-

mitées dans lesquelles sont autorisées des constructions, notamment les habitats démontables constituant l'habitat permanent. « Ces zones s'appellent des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal), anciennement appelées Pastilles, et peuvent accueillir des résidences démontables à vocation d'habitat permanent. » Comme ces secteurs ne sont pas viabilisés, la mairie peut imposer des règles techniques pour traiter les eaux usées et pluviales, ainsi que pour les risques liés aux incendies. « Logiquement, il faut pouvoir être totalement autonome en eau, énergie et assainissement. Néanmoins, si le terrain en question appartient à un agriculteur et est attaché à son exploitation agricole, il est possible de se raccorder aux réseaux qui desservent déjà cette exploitation », remarque Arthur Mouret-Lafage.

● **Y.F.**



Les mini-maisons proposées par Tiny Habitat. /Tiny Habitat

Repère ► Qu'est-ce qu'un habitat léger ?

Pour être reconnu en tant qu'habitat léger, le Code de l'urbanisme a dressé six conditions cumulatives :

- Être destiné à de l'habitation
- Être occupé à titre de résidence principale au moins huit mois par an
- Ne pas avoir de fondations
- Disposer d'équipements intérieurs ou extérieurs
- Pouvoir être autonome en eau et en électricité
- L'ensemble doit être facilement et rapidement démontable à tout moment

L'habitat léger permanent se distingue ainsi de l'habitation de loisirs, comme un bungalow ou une caravane, qui ne serait occupée que de façon temporaire ou saisonnière.

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS À BRON
pour habiter ou investir dans un quartier pavillonnaire

APPARTEMENTS NEUFS
du 2 au 4 pièces

PLUS QU'UN 2 PIÈCES
à **179 000 €⁽¹⁾**

Scannez pour
en savoir plus



LAURÉAT

Trophées
du bâtiment
et de l'immobilier
catégorie
« Aménagement extérieur
et paysagisme »

LE 8ÈME CHEMIN



CUISINE OFFERTE*

à hauteur de
1 500 €/pièce



TVA⁽²⁾
5,5%



Pompe à chaleur
avec géothermie

NF⁽³⁾
HABITAT

Espace de vente sur place
21 bis, av. du Président Salvador
Allende à Bron (69500)

04 28 29 98 74

contact@le8emechemin.com

le8emechemin.com

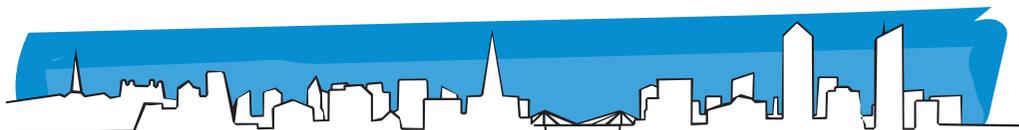
LEON GROSSE

Immobilier

*Offre valable pour tout contrat de réservation signé entre le 29/03/2024 et le 27/04/2024, portant sur une sélection de lots. Cuisine d'une valeur correspondant à 1 500 €/pièce soit 3 000 € pour les 2 pièces, 4 500 € pour les 3 pièces et 6 000 € pour les 4 pièces. Voir les conditions dans notre espace de vente. (1) Prix TTC en TVA 5,5% du lot B06 hors parking et après application de l'offre commerciale de 1 500 €/pièce soit une déduction de 3 000 €. (2) Profitez de la TVA réduite à 5,5%. Détails et conditions en espace de vente. (3) La certification NF HABITAT est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat. - Document non contractuel - Illustration non contractuelle destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Architectes : AA Group et Architecture Corinne Lecuelle - Perspective : Hive&Co - Léon Grosse Immobilier RCS Versailles B 944935793 - 03/2024 - Conception : A2S71P

PROGRAMMES NEUFS

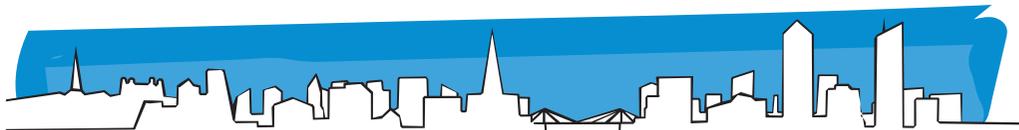
LYON ET SA RÉGION



PROGRAMMES	TYPE ET SURFACE	PRIX DE BASE	RENSEIGNEMENTS
LYON		LYON 6^e	
 <p>INFINIMENT 6 LANCEMENT - LIVRAISON 2ÈME TRIMESTRE 2026 À proximité des Brotteaux, Infiniment 6 propose 39 appartements premium du T1 au T5, tous prolongés par un balcon ou une terrasse, avec un jardin commun en cœur d'îlot. Ils conjuguent prestations raffinées et performances énergétiques qui assurent une ambiance chaleureuse et un confort optimal.</p>	<p>T1/29,53 à 31,73 m² T2/38,78 à 46,68 m² T3/57,59 à 63,23 m² T4/73,20 à 89,90 m² T5/85,70 à 108,91 m²</p>	<p>A partir de : 241 000 €* 279 000 €* 396 000 €* 499 000 €* 679 000 €* *hors stationnement</p>	<p>EIFFAGE IMMOBILIER Espace de vente 151 avenue Thiers 69006 Lyon 06 19 03 38 35 infiniment6@emersons.fr www.vivre-lyon6.fr</p>
LYON 7^e		LYON 7^e	
 <p>VILLA D'ESTE TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 3ÈME TRIMESTRE 2024 Villa d'Este propose 16 appartements. Déclinés du T2 au T4, ils conjuguent aménagements soignés et prestations de grande qualité. Profitant de belles expositions, tous prolongés d'espaces extérieurs, ils sont doublement voire triplement orientés. Visite de l'appartement témoin sur rendez-vous.</p>	<p>T3/65 à 68 m² T3 loft/107 m²</p>	<p>A partir de : 415 000 €* 464 000 €* *hors stationnement</p>	<p>EIFFAGE IMMOBILIER 176 avenue Jean Jaures 69007 Lyon Eric CARRA 06 10 28 21 09 www.ilotjardin-lyon7.com</p>
LYON 7^e		LYON 7^e	
 <p>ALHAMBRA TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 3ÈME TRIMESTRE 2024 Premier acte de l'îlot Jardin, Alhambra profite d'un emplacement de premier choix au sein de ce nouvel ensemble résidentiel situé à 150 m du métro B Place Jean Jaurès. Complètement réaménagé pour favoriser les déplacements doux et piétons, cet axe accueillera à terme l'essentiel des 7 000 m² de commerces et services à l'horizon 2025. Visite de l'appartement témoin sur rendez-vous.</p>	<p>T3/66 m²</p>	<p>A partir de : 405 000 €* *hors stationnement</p>	<p>EIFFAGE IMMOBILIER 176, avenue Jean Jaures 69007 Lyon Eric CARRA 06 10 28 21 09 ilotjardin-lyon7@emersons.fr www.eiffage-immobilier.fr</p>
LYON 7^e		LYON 7^e	
 <p>VILLANDRY TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 4ÈME TRIMESTRE 2024 Au cœur du nouveau quartier des Girondins et de l'îlot Jardin, la résidence Villandry vous propose des appartements neufs du 2 pièces au 5 pièces avec balcons, loggias ou patios pour deux d'entre eux. Une terrasse partagée au 7^e niveau agrémentera les moments de détente. Visite de l'appartement témoin sur rendez-vous.</p>	<p>T2 loft/75 à 89 m² T3/65 à 71 m²</p>	<p>A partir de : 362 000 €* 420 000 €* *hors stationnement</p>	<p>EIFFAGE IMMOBILIER 176 avenue Jean Jaures 69007 Lyon Eric CARRA 06 10 28 21 09 ilotjardin-lyon7@emersons.fr www.eiffage-immobilier.fr</p>
LYON 7^e		LYON 7^e	
 <p>BAGATELLE TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 4ÈME TRIMESTRE 2024 Une résidence composée de deux volumes sur 5 et 8 niveaux proposant des appartements déclinés du T2 au T5 avec balcon ou loggia. Vaste terrasse partagée de 46 m² en toiture. Visite de l'appartement témoin sur rendez-vous.</p>	<p>T1 loft/40 m² T3/62 à 68 m² T3 loft/94 m² T4 loft/121 m²</p>	<p>A partir de : 248 000 €* 390 000 €* 470 000 €* 562 000 €* *hors stationnement</p>	<p>EIFFAGE IMMOBILIER 176 avenue Jean Jaures 69007 Lyon Eric CARRA 06 10 28 21 09 ilotjardin-lyon7@emersons.fr www.eiffage-immobilier.fr</p>
LYON 7^e		LYON 7^e	
 <p>LE SOHO DÉMARRAGE TRAVAUX - LIVRAISON 4ÈME TRIMESTRE 2025 Au cœur de Lyon 7ème et de Gerland, à 350 mètres du métro B, découvrez notre nouvelle résidence «LE SOHO». Son architecture aux lignes épurées accueillent des appartements du studio au 5 pièces avec balcon, loggia ou terrasse.</p>	<p>T1/30 à 35 m² T2/44 à 45 m² T3/60 à 68 m² T4/74 à 88 m² T5/102 à 111 m²</p>	<p>230 000 € 270 000 € 365 000 € 472 000 € 530 000 €</p>	<p> Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr</p>

PROGRAMMES NEUFS

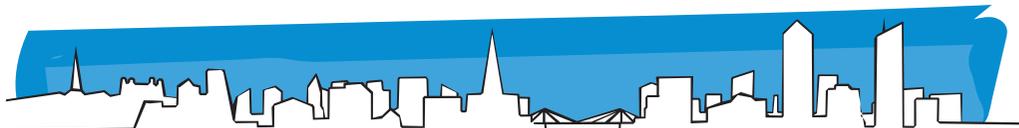
LYON ET SA RÉGION



PROGRAMMES	TYPE ET SURFACE	PRIX DE BASE	RENSEIGNEMENTS
LYON		LYON 7^e	
 <p>SCULPT COMMERCIALISATION - LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2026 Découvrez la résidence SCULPT au cœur des Girondins à Lyon 7^{ème}. Votre futur logement sera respectueux de l'environnement avec l'utilisation de matériaux biosourcés (pierre et bois) lors de la construction, et laissera une large place au végétal en cœur d'îlot. BRS- prêt taux zéro.</p>	<p>STUDIO T2/27 m² T3/74 m² T4/89 m² T5/120 m²</p>	<p>Contactez-nous 305 000 € 380 000 € 449 000 € Contactez-nous</p>	 <p>PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR</p> <p>Espace de vente 163 Avenue Jean Jaurès 69007 Lyon 06 25 28 64 67 www.diagonale.fr</p>
LYON 8^e		LYON 8^e	
 <p>CINETIK TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2025 Au cœur du 8^{ème} arrondissement, face à la maison de la danse et à seulement 290 mètres du Tram T2, découvrez CINETIK. A prox. des commerces, transports, hôpitaux, écoles, restaurants. Du T1 au 5 pièces, ils se prolongent d'un balcon, loggia ou terrasse en dernier étage.</p>	<p>T1/25 m² T2/42 m² T3/62-64 m² T4/78-88 m² T5/93 m²</p>	<p>A partir de : 194 000 € 261 000 € 320 000 € 400 000 € 760 000 €</p>	 <p>Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr</p>
VILLEURBANNE		VILLEURBANNE	
 <p>ELOGE LIVRÉ - DERNIÈRES OPPORTUNITÉS À la lisière du 6^e arrondissement, découvrez Eloge, notre nouvelle résidence de standing. Connectée au tout Lyon grâce à son offre de transports (métro, tram, bus vélo'v), proche des commerces, écoles, du renommé Parc de la Tête d'Or. Derniers appartements avec balcon ou terrasse.</p>	<p>T3/60,1 m² T4/88 à 101 m²</p>	<p>A partir de : 402 000 € 595 000 €</p>	 <p>Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr</p>
VILLEURBANNE		VILLEURBANNE	
 <p>OLYMPIE LIVRAISON 1^{ER} TRIMESTRE 2026 RHONE SAONE HABITAT commercialise 21 logements en Bail Réel Solidaire en TVA 5.5%, à Villeurbanne La Soie ! Un emplacement idéal, proche de toutes commodités (pôle multimodal de La Soie, commerces, écoles, collèges et lycées, ...) Prix des garages et caves compris Vous êtes intéressés ? Contactez-nous !</p>	<p>T3/63.49 m² T5/112.56 m²</p>	<p>A partir de : 226 500 € 330 500 €</p>	 <p>Pôle Coopératif du Woopa 10, Avenue des Canuts 69120 VAULX-EN-VELIN 04 26 59 05 23 www.rhonesaonehabitat.fr</p>
QUEST LYONNAIS		CHAMPAGNE AU MONT D'OR	
 <p>CRISTAL DERNIÈRES OPPORTUNITÉS - LIVRAISON IMMÉDIATE Résidence d'exception sur la commune prisée de Champagne au Mont d'Or. Environnement calme. Prestations haut de gamme. Venez découvrir notre logement témoin. Visite sur RDV.</p>	<p>STUDIO T3/60-67 m² T4/85 - 123 m² T5/138 - 165 m²</p>	<p>A partir de : 350 000 € 369 000 € 1 150 000 €</p>	 <p>PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR</p> <p>Renseignements 06 23 03 33 62 m.vanruymbeke@diagonale.fr www.diagonale.fr</p>
FRANCHEVILLE		FRANCHEVILLE	
 <p>ORYZON TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 3^{ÈME} TRIMESTRE 2024 Vivez au calme absolu. Une résidence nichée au cœur d'un parc composé d'arbres remarquables, avec une vue dégagée. 41 logements, du T2 au T5, boxs fermés et locaux à vélos. Venez découvrir notre logement témoin. Visite sur RDV.</p>	<p>T2/42-47 m² T3/61-71 m² T4/81-100 m² T5/117 m²</p>	<p>A partir de : 199 000 € 305 000 € 415 000 € 720 000 €</p>	 <p>PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR</p> <p>Bureau de vente 40 rue de Bonnel 69003 Lyon 06 23 03 52 69 m.chenivresse@diagonale.fr www.diagonale.fr</p>

PROGRAMMES NEUFS

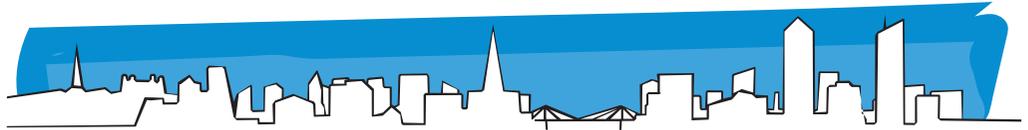
LYON ET SA RÉGION



PROGRAMMES	TYPE ET SURFACE	PRIX DE BASE	RENSEIGNEMENTS
QUEST LYONNAIS		FRANCHEVILLE	
 <p>DYADE TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 Une volonté de retrouver de la petite échelle résidentielle, au sein d'un environnement calme. 17 logements, du T2 au T5, boîtes fermés et locaux à vélos.</p>	<p>T2/42-47 m² T3/63-73 m² T4/82-83 m² T5/117 m²</p>	<p>A partir de : 249 000 € 330 000 € 369 000 € 699 000 €</p>	 <small>PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR</small> Bureau de vente 40 rue de Bonnel 69003 Lyon 06 23 03 52 69 m.chenivresse@diagonale.fr www.diagonale.fr
IRIGNY		SAINT-GENIS-LAVAL	
 <p>CŒUR VILLAGE 2 VOTRE T4 LIVRÉ, EMMÉNAGEZ TOUT DE SUITE «Cœur Village 2» en plein centre-bourg, résidence contemporaine proche de toutes commodités au cœur d'un écrin verdoyant, créant un équilibre parfait et harmonieux entre l'habitation et la nature. Dernier T4 avec jardin privatif.</p>	<p>T4/85 m²</p>	<p>A partir de : 350 000 €</p>	 Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr
 <p>LUMIFLORE DÉMARRAGE TRAVAUX - 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025 Située à 10 minutes à pied du centre-ville de Saint-Genis-Laval, et du futur terminus de la ligne B du métro la résidence LUMIFLORE accueille des appartements du 3 au 4 pièces répartis dans 3 îlots à taille humaine. Ils sont tous prolongés par un balcon, une loggia, une terrasse ou un jardin privatif donnant sur les espaces verts de la résidence.</p>	<p>T3/60 - 61 m² T4/75 - 99 m²</p>	<p>A partir de : 355 000 € 450 000 €</p>	 Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr
SAINT-FOY-LES-LYON		TARARE	
 <p>ESPRIT DOMAINE LIVRAISON IMMÉDIATE Dernières opportunités. Des logements aux prestations haut-de-gamme et au cœur d'un domaine clos et préservé. Une adresse résidentielle convoitée, à la limite du 5^e arrondissement de Lyon. Remises exceptionnelles jusqu'à 55.000€. Visite de l'appartement témoin sur rendez-vous.</p>	<p>T3/65 m² T4/90 à 97 m²</p>	<p>A partir de : 398 000 €* 515 000 €* *hors stationnement</p>	 Antoine Miquet 06 87 95 41 07 www.eiffage-immobilier.fr
PAYS BEAUJOLAIS		CREPIEUX	
 <p>TERRA NOVA LIVRAISON 2^{ÈME} TRIMESTRE 2024 Votre résidence face à la gare de Tarare avec vue imprenable sur les collines. Changez d'horizon et de qualité de vie.</p>	<p>T1/32 m² T2/39 m² T3/62 m² T4/81 m²</p>	<p>A partir de : 113 000 € 117 000 € 163 000 € 277 000 €</p>	 <small>PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR</small> Bureau de vente 40 rue de Bonnel 69003 Lyon 06 28 97 27 89 j.acotto@diagonale.fr www.diagonale.fr
 <p>INSPIRATION TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 3^{ÈME} TRIMESTRE 2024 À Crépieux, quartier prisé, calme et résidentiel sur les contreforts du plateau de Caluire-et-Cuire, la résidence «Inspiration» composée de 3 bâtiments offre 1 bel espace paysager au décor bucolique, à quelques minutes du centre ville de Lyon, commerces et services à proximité immédiate. Tous les appartements bénéficient de terrasse ou balcon</p>	<p>T2/39 à 46 m² T3/63 à 70 m² T4/68 à 88 m² T5/92 m²</p>	<p>A partir de : 192 000 € 297 000 € 327 000 € 418 000 €</p>	 Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr

PROGRAMMES NEUFS

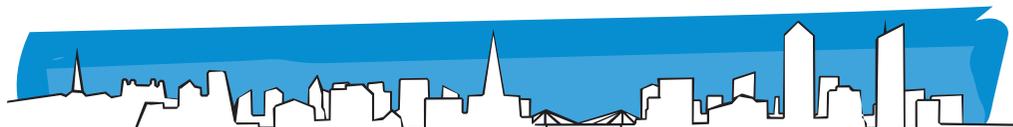
LYON ET SA RÉGION



PROGRAMMES	TYPE ET SURFACE	PRIX DE BASE	RENSEIGNEMENTS
ENTRE RHÔNE ET SAÔNE		CREPIEUX	
 <p>INSPIRATION 2 TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 3^{ÈME} TRIMESTRE 2024 Après le succès d'Inspiration, découvrez Inspiration 2. Dans un quartier résidentiel et prisé au cœur d'un environnement emprunt de nature. La résidence, aux prestations de qualité, se compose d'un immeuble de 13 logements du 3 au 5 pièces et de 3 maisons avec balcon, terrasse ou jardin. Un privilège rare aussi près du centre-ville.</p>	<p>T3/63 à 73 m² Maison T4/88 à 91 m²</p>	<p>A partir de : 310 000 € 389 000 €</p>	 <p>Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr</p>
RILLIEUX LA PAPE			
 <p>ATHOME LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 ATHOME, vivez votre nouvel univers au centre village de Rillieux, entre Caluire et Vancia.</p>	<p>T1 T2/44 m² T3/64 m² T4/82 m²</p>	<p>A partir de : 180 000 € 209 000 € 255 000 € 360 000 €</p>	 <p>Bureau de vente 40 rue de Bonnel 69003 Lyon 06 46 30 92 17 diagonale@diagonale.fr www.diagonale.fr</p>
EST LYONNAIS		BRON	
 <p>LE ROOSEVELT LIVRAISON : 3^{ÈME} TRIMESTRE 2024 : COLLECTIF 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 : MAISON DE VILLE DEMARRAGE TRAVAUX. A la frontière de Lyon 3^{ème}, à proximité des hôpitaux. La résidence « Le Roosevelt » est idéalement située dans un quartier résidentiel et connecté avec son offre de transport complète (Tram, métro, bus). Appartements du T1 au T5 avec loggia, terrasse ou jardin privatif. Maisons de ville en T4 duplex</p>	<p>T1/34 m² T2/41 à 43 m² T3/67 à 68 m² T4/75 à 89 m² T5/140 m² Maisons de ville : T4 Duplex/79 à 91 m²</p>	<p>A partir de : 195 000 € 239 000 € 327 000 € 407 000 € 743 000 € 387 000 €</p>	 <p>Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr</p>
BRON			
 <p>LE QUARTZ TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 - DERNIÈRES OPPORTUNITÉS En plein cœur de Bron sur un emplacement rare et de qualité, votre nouvelle résidence, Le Quartz, de 32 logements du studio au 5 pièces, avec de belles terrasses, de la clarté et des prestations de qualité, à deux pas de l'avenue Franklin Roosevelt et des 2 lignes de tramway T2/T5.</p>	<p>T1/25 m² T2/40 m² T3/58 m²</p>	<p>A partir de : 170 000 € 220 000 € 280 000 €</p>	 <p>Espace de vente sur rendez-vous : 41 Ter, avenue du Progrès 69680 CHASSIEU 07 70 06 27 65 www.arcole.eu</p>
BRON			
 <p>SOLANUM LIVRAISON 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025 RHONE SAONE HABITAT commercialise 40 appartements à Bron Terraillon ! Un emplacement idéal, TVA réduite à 5.5% 100% des prix de vente sont maîtrisés Appartements du T2 au T5, prix des parkings compris. Vous êtes intéressés ? Contactez-nous !</p>	<p>T2/43.96 m² T3/60.87 m² T4/91.16 m² T5 duplex/97.14 m²</p>	<p>A partir de : 164 000 € 219 000 € 260 000 € 317 000 €</p>	 <p>Pôle Coopératif du Woopa 10, Avenue des Canuts 69120 VAULX-EN-VELIN 04 26 59 05 23 www.rhonesaonehabitat.fr</p>
CORBAS			
 <p>LES PAVILLONS DE FLORE TRAVAUX EN COURS - LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 Au calme dans un quartier résidentiel, à proximité de toutes les commodités, nouvelle résidence à l'esprit maison au cœur d'un espace paysager verdoyant. « Les Pavillons de Flore » le charme du classicisme et de la modernité, appart. T2 au T4 Duplex et quelques maisons de ville s'ouvrant sur un extérieur, balcon, terrasse ou jardin privatif.</p>	<p>T3/64 à 70 m² T4D/85 m² Maison de ville T5 Duplex/100 à 106 m²</p>	<p>A partir de : 290 000 € 372 000 € 428 000 €</p>	 <p>Espace de vente 99 rue Servient 69003 Lyon (services et appels gratuits) 0 800 240 800 www.logement.bnpparibas.fr</p>

PROGRAMMES NEUFS

LYON ET SA RÉGION



PROGRAMMES	TYPE ET SURFACE	PRIX DE BASE	RENSEIGNEMENTS
EST LYONNAIS		GENAS	
 <p>LE EARL GRET DÉMARRAGE DES TRAVAUX - LIVRAISON 2^{ÈME} TRIMESTRE 2025</p> <p>Dans l'hypercentre de Genas à 5 mn à pied de la place de la République, une adresse rare et de qualité. Venez découvrir votre nouvelle résidence, LE EARL GRET de 33 logements vous proposant des appartements du studio au 4 pièces, de beaux jardins privatifs, de la luminosité et des prestations de qualité.</p>	<p>T1/31 - 37 m² T2/41 - 46 m² T3/63 - 69 m² T4/87 m²</p>	<p>A partir de :</p> <p>165 000 € 215 000 € 360 000 € 510 000 €</p>	 <p>Espace de vente sur rendez-vous : 41 Ter, avenue du Progrès 69680 CHASSIEU 07 70 06 27 65 ou 04 78 41 82 75 www.arcole.eu</p>
TERNAY		VÉNISSIEUX	
 <p>VILLA MAYOL LIVRAISON 2^{ÈME} TRIMESTRE 2024</p> <p>Du neuf à Ternay ! Une petite résidence proche de tout, proche de vous. Plus que quelques lots disponibles pour ce programme intimiste aux prestations soignées qui sera livré dès cet été 2024. Alors dépêchez-vous de prendre contact avec nous pour découvrir nos derniers logements.</p>	<p>T3/68 m² T4/84 m²</p>	<p>275 000 € 302 000 €</p>	 <p>1 rue Croix Barret 69007 Lyon 04 72 34 33 34 www.slci-promotion.com</p>
 <p>BEEZO LIVRAISON 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024</p> <p>Un pied à Vénissieux, l'autre à Lyon. Profitez de prestations et d'un emplacement privilégié. Chauffage urbain.</p>	<p>T2/43 m² T3/58 m² et maison sur le toit T4/T5</p>	<p>A partir de :</p> <p>222 000 € 299 000 € 610 000 €</p>	 <p>Bureau de vente : 40, rue de Bonnel 69003 LYON 06 46 30 92 17 diagonale@diagonale.fr www.diagonale.fr</p>

QUAND
TROUVER LA BONNE
MAISON COMMENCE
PAR TROUVER
LA BONNE AGENCE,
NOUS SOMMES LÀ

Dynamisez votre activité avec
nos solutions de communications locales
en digital, print et événementiel.



Groupe EBRA - RCS STRASBOURG 489 375 261 - TBWA corporate - crédit photo : getty images

LE PROGRÈS



La presse qui
nous lie



DERNIERES
OPPORTUNITES
+
FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS

JOURNÉE PORTES OUVERTES

DÉCOUVREZ NOS DERNIERS APPARTEMENTS À LA VENTE
POUR HABITER OU INVESTIR

mercredi 22 mai 2024
de 15h à 18h
Rue du docteur Jean Long 69320 FEYZIN



LIVRAISON
IMMÉDIATE !

T2
RÉSIDENCE SÉNIORS
AVEC SERVICES
FACE AU PARC BOISÉ
À PARTIR DE 184 776€

m&a
PROMOTION

04 99 52 97 64
www.MetApromotion.com