



# Avis de valeur

## Analyse du contexte concurrentiel

15 Chemin Verzieux Ducarré 69110 Sainte-Foy-  
lès-Lyon

jeudi 04 décembre 2025

indivision Mme GUICHARD & M. GULTZGOFF



Agent immobilier associé  
**Raphaël MASCI**



[contact@agenceduvaldor.fr](mailto:contact@agenceduvaldor.fr)



06 68 85 69 69

## Maison

📍 Adresse: 15 Chemin Verzieux Ducarré 69110  
Sainte-Foy-lès-Lyon

🏠 Pièces: 7

Chambres: 6

📏 Surface: 229 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain: 915 m<sup>2</sup>

🏊 Piscine: ✓

🚗 Parking/Garage: ✓

## État du bien & travaux

État du bien : Bon état général

📅 Année de construction: 1974

💡 Performance énergétique: D

## Plan cadastral



| Section | Préfix | Numéro | Superficie         |
|---------|--------|--------|--------------------|
| AX      | 000    | 123    | 915 m <sup>2</sup> |

## Description du bien

Maison individuelle d'environ 229 m<sup>2</sup> habitables, édifée en 1974, sur une parcelle de terrain pentue de 915 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un point de vue dominant avec vue dégagée sur les remparts.

Elle est située à Sainte-Foy-lès-Lyon, sur le versant limitrophe de Chaponost, dans un environnement résidentiel.

Le bien développe un volume inversé, caractéristique de l'architecture des années 70, et a fait l'objet d'une rénovation intégrale après son acquisition en 2018. Il totalise sept chambres, dont quatre situées au rez-de-chaussée, ce niveau disposant également d'une salle de bain et d'une salle d'eau. À l'étage, une suite parentale ainsi qu'une chambre avec salle d'eau et sauna complètent l'ensemble. À l'étage, la pièce de vie ouverte d'environ 70 m<sup>2</sup>, comprenant une cuisine à vivre et un séjour, donne accès à une terrasse filante d'environ 50 m<sup>2</sup>, exposée sud et est, offrant un lien direct avec les extérieurs.

Les extérieurs comprennent une piscine de 4 x 8 mètres, bien exposée et ouverte sur la vue, ainsi qu'une cuisine d'été accessible depuis la terrasse par un escalier extérieur.

Un garage est intégré au rez-de-chaussée et communique directement avec l'habitation.

L'ensemble est en très bon état d'entretien, avec des menuiseries récentes.

À Sainte-Foy-lès-Lyon, le parc immobilier est dominé par les **appartements** (75,2 %), tandis que les **maisons** représentent 23,8 % des logements. Les **résidences principales** constituent 93,1 % du total, soulignant une population sédentaire. La majorité des logements ont été construits entre 1946 et 1990, représentant 68,5 % du parc. Les logements de **4 pièces et plus** sont prépondérants, avec 59,8 % du total, indiquant une préférence pour des espaces plus grands. Les logements sociaux comptent pour 10,6 %.



Logements  
**10,787**



Maisons  
**2,565**

24%

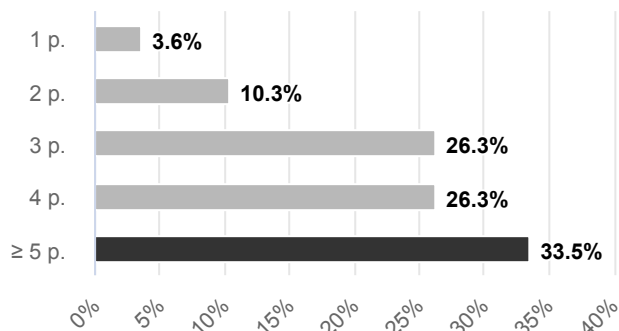


Appartements  
**8,110**

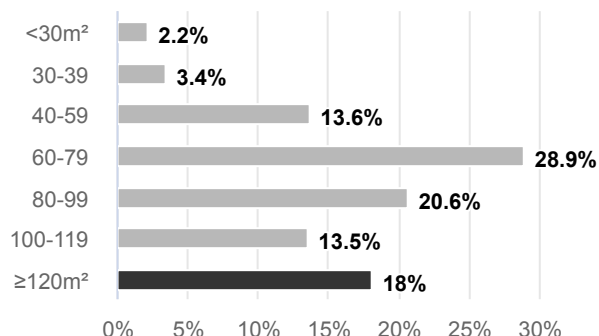
HLMs

10.6%

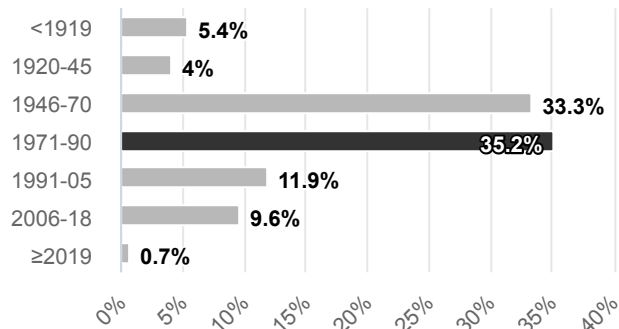
## Répartition par # de pièces



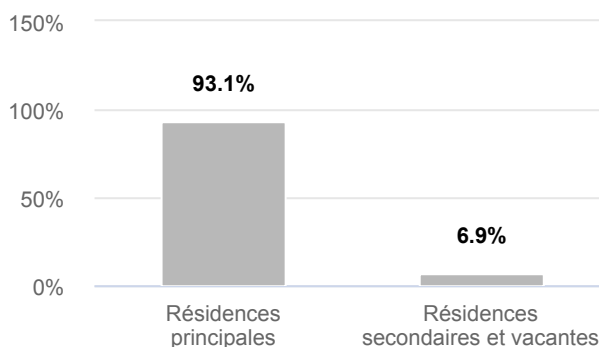
## Répartition par surface



## Année de construction



## Catégorie de logement



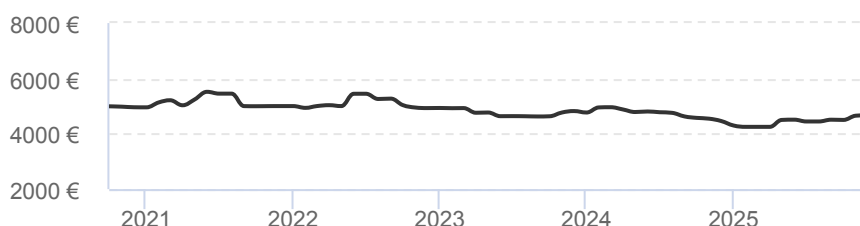
Sources : Insee, Recensement 2021

Marché local sélectionné: **Sainte-Foy-lès-Lyon (Maisons)**

## 📈 Evolution des prix affichés

Evolution du prix/m² des offres sur internet (annonces immobilières dédoublées)

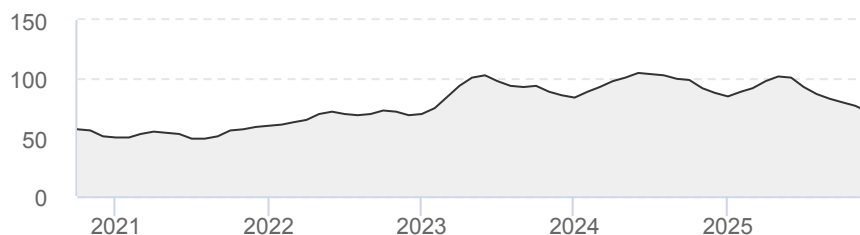
|                       |              |                |
|-----------------------|--------------|----------------|
| <b>Prix/m² actuel</b> |              | <b>4 672 €</b> |
| Evolution 1 an        | <b>+4.7%</b> | 4 461 €        |
| Evolution 3 ans       | <b>-5.2%</b> | 4 928 €        |
| Evolution 5 ans       | <b>-5.8%</b> | 4 958 €        |



## 📊 Dynamique du marché local

Evolution du nombre de biens en vente : un indicateur de la concurrence sur votre marché

|                      |               |                  |
|----------------------|---------------|------------------|
| <b>Volume actuel</b> |               | <b>72 offres</b> |
| Évolution 1 an       | <b>-18.2%</b> | 88 offres        |
| Évolution 3 ans      | <b>+4.3%</b>  | 69 offres        |
| Évolution 5 ans      | <b>+41.2%</b> | 51 offres        |



## 🕒 Délai de vente

Durée de diffusion sur Internet des biens sur les 6 derniers mois.

les 10% plus rapides

**39 js**

Dans la moyenne

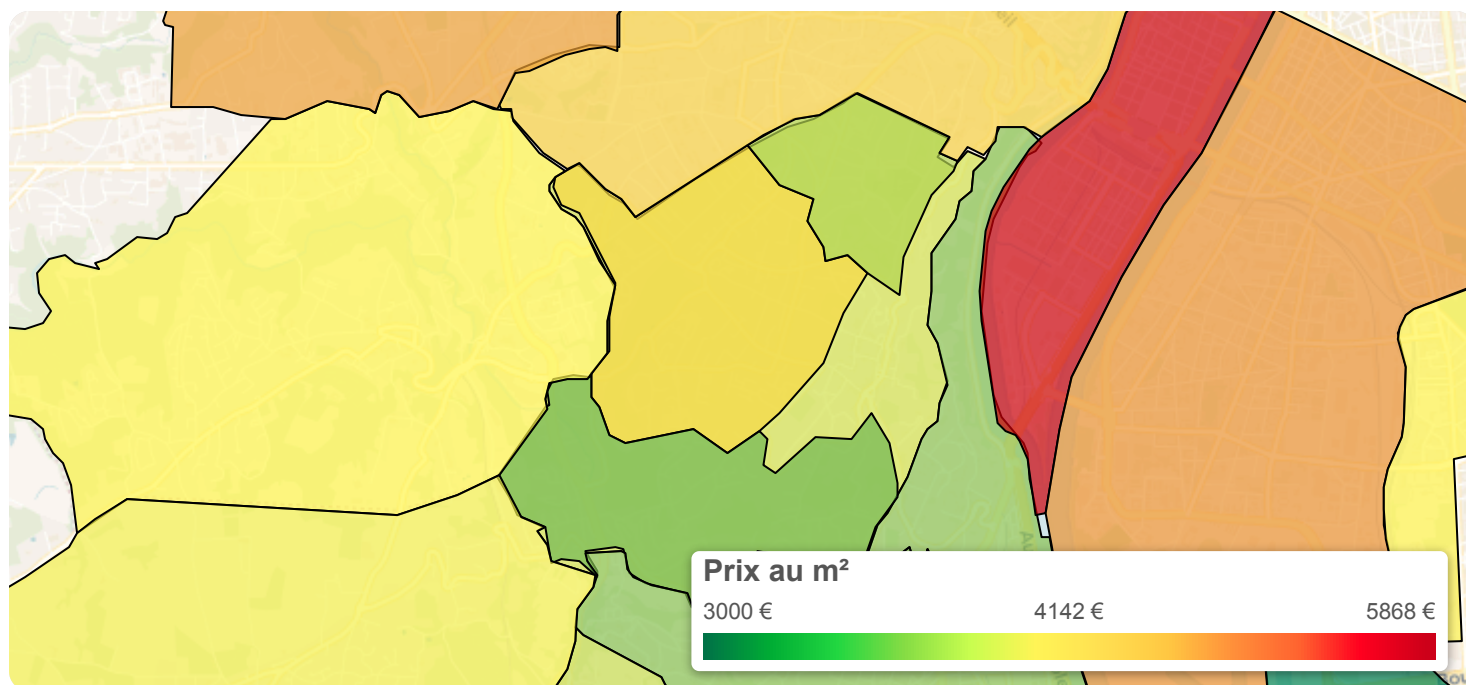
**105 js**

les 10% plus lents

**257 js**

Marché en rééquilibrage avec une **hausse de 4.7%** du prix/m² sur un an, malgré une baisse de **5.2%** sur trois ans, et un volume d'offres en recul de **18.2%** sur un an, indiquant une concurrence en baisse; toutefois, la prudence est de mise car **78%** des biens surestimés restent invendus après trois mois, soulignant le risque de surestimation et l'importance de fixer un prix attractif pour réduire le délai de vente médian de **105 jours**.





## 📍 Comparaison de Sainte-Foy-lès-Lyon avec les communes voisines

Observation des prix affichés des annonces immobilières (*maisons et appartements inclus*) et de la différence des tailles du marché avec les zones voisines.

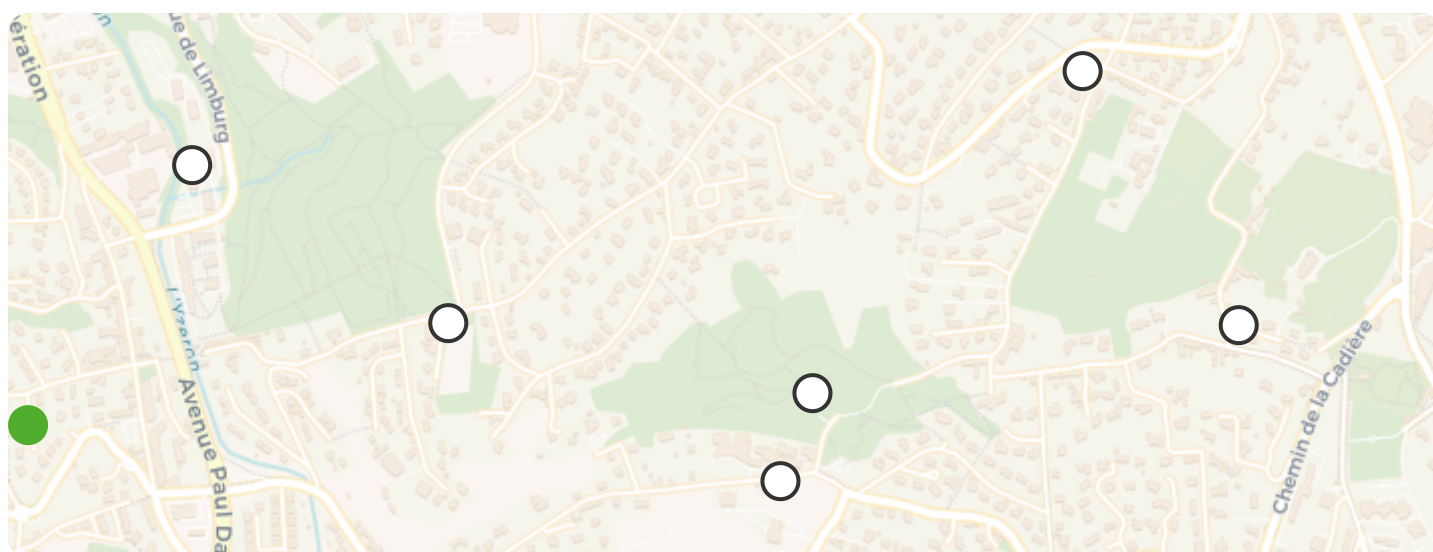
| Zone                               | Prix/m² moyen | Evolution sur 2 ans | Taille marché (# ventes) |
|------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| Quartier La Plaine - Chantegrillet | 4340€         | ↘ - 2%              | 62                       |
| Quartier Provinces - Chavril       | 3796€         | ↗ + 8%              | 72                       |
| Quartier La Gravière - Les Balmes  | 3500€         | ↗ + 10%             | 36                       |
| <b>Sainte-Foy-lès-Lyon</b>         | <b>3947€</b>  | <b>↘ - 7%</b>       | <b>630</b>               |
| Lyon 2e Arrondissement             | 5868€         | ↘ - 2%              | 924                      |
| Lyon 7e Arrondissement             | 4847€         | → 0%                | 2826                     |
| Tassin-la-Demi-Lune                | 4747€         | ↘ - 5%              | 748                      |
| Lyon 5e Arrondissement             | 4401€         | ↗ + 2%              | 1275                     |
| Francheville                       | 4142€         | ↘ - 3%              | 459                      |
| La Mulatière                       | 3617€         | ↗ + 10%             | 210                      |
| Oullins                            | 3604€         | ↗ + 3%              | 721                      |

⚠ Lorsque la taille du marché est restreinte, le prix/m² peut s'avérer moins représentatif et fiable.

Sur un marché volatil, **les transactions passées ne reflètent plus toujours la réalité actuelle**. Une analyse comparative de la concurrence s'impose pour positionner votre bien au juste prix.

Notre méthode s'appuie sur plusieurs bases de données immobilières pour rechercher des biens ayant une localisation et des caractéristiques comparables au vôtre. Cette méthode dite **des comparables ou par le marché** permet d'établir une évaluation objective et actuelle.

## 6 biens comparables retenus



● Votre bien ○ Biens comparables

## 🔍 Critères des biens comparables

Secteur: Sainte-Foy-lès-Lyon / La Gravière - Les Balmes

Type: Maison

Surface: 170 m<sup>2</sup> - 280 m<sup>2</sup>

## 📈 Evolution de la concurrence

Nombre d'offres comparables publiées en ligne suivant les critères choisis.



## Points positifs

- Situation à Sainte-Foy-lès-Lyon, en position dominante, avec vue dégagée.
- Surface généreuse d'environ 229 m<sup>2</sup> et capacité d'accueil.
- Rénovation complète récente et très bon état général.
- Grande pièce de vie et terrasse bien exposée.
- Agréments extérieurs recherchés : terrain, piscine, vue, garage.

## Points à défendre

- Situation en limite communale, entraînant des comparaisons de valeurs.
- Volume inversé et architecture typée années 70.
- Parcelle en pente nécessitant une lecture spécifique des extérieurs.
- Système de chauffage au fioul, axe d'amélioration à moyen terme.
- Bien de standing engageant un budget global élevé.

## Éléments d'analyse pris en compte dans l'établissement de l'avis de valeur :

- **Contexte de marché** : le marché immobilier connaît un ajustement lié à la hausse des taux d'intérêt et à un accès plus contraint au crédit. Cette situation impacte les biens de grande surface et de standing, pour lesquels le nombre d'acquéreurs potentiels est plus restreint.
- **Caractéristiques et singularité du bien** : la maison présente une architecture typée années 70 avec un fonctionnement en volume inversé. Cette singularité confère une identité marquée au bien, appréciée par certains profils, mais pouvant également limiter son attractivité auprès d'acquéreurs recherchant des plans plus traditionnels.
- **Atouts et agréments** : la surface habitable d'environ 229 m<sup>2</sup>, les sept chambres, la rénovation récente, la pièce de vie spacieuse ouverte sur une grande terrasse bien exposée, ainsi que les extérieurs avec piscine et vue dégagée constituent des éléments valorisants.
- **Points de vigilance** : la situation en limite communale peut générer des comparaisons de valeurs avec les secteurs voisins. La parcelle en pente, l'architecture marquée et le système de chauffage au fioul sont également des éléments susceptibles d'influencer la perception des acquéreurs et les marges de négociation.

La fourchette de prix conseillée pour votre bien est de :

850 000 € à 900 000 €  
3 712 €/m<sup>2</sup> 3 930 €/m<sup>2</sup>

Prix honoraires inclus

| Prix honoraires inclus | Prix Net Vendeur | Honoraires Agent |
|------------------------|------------------|------------------|
| 850 000 €              | 820 250 €        | 29 750 € (3.5 %) |
| 900 000 €              | 868 500 €        | 31 500 € (3.5 %) |

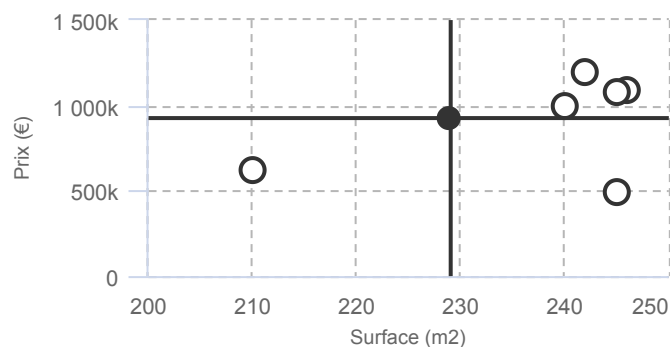
## Prix de référence: 930 000 € (4 061 €/m²).

Cette analyse compare le prix de référence (prix moyen du marché local ou prix communiqué par le propriétaire) avec les biens similaires sélectionnés.

## Votre bien parmi la concurrence

Ce graphe situe votre bien par rapport aux biens comparables retenus en fonction du prix de publication du bien et de sa surface.

|                  |                  |                                 |
|------------------|------------------|---------------------------------|
| 33 %             | 83 %             | 16 %                            |
| sont moins chers | sont plus grands | sont moins chers et plus grands |

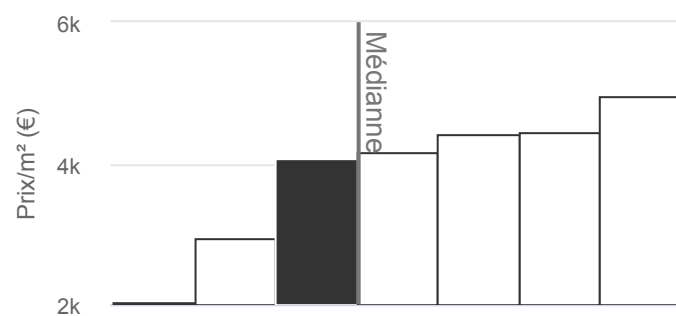


● Votre bien ○ Les biens concurrents

## Positionnement du prix/m²

Ce graphique montre la position du prix/m² de votre offre comparée aux concurrents. Le prix/m² moyen de la concurrence est :

|                  |                |                  |
|------------------|----------------|------------------|
| 2 020 €          | <b>4 277 €</b> | 4 938 €          |
| Fourchette basse | Moyenne        | Fourchette haute |



● Votre bien ○ Les biens concurrents

Une offre à 930 000 €, soit 4 061 €/m², serait **4<sup>e</sup> sur 7** en termes de prix/m². Pour ajuster le prix, voici les seuils suivant son positionnement en termes de prix/m² par rapport aux biens comparables.

|                                      |                              |  |
|--------------------------------------|------------------------------|--|
| Dans le premier tiers<br>< 812 000 € | Dans la moyenne<br>979 000 € | Dans le dernier tiers<br>> 1 011 000 € |
|--------------------------------------|------------------------------|--|

## Pondération du prix

La décote s'explique par l'organisation en volume inversé, sans jardin de plain-pied depuis la pièce de vie, dans un marché devenu plus sélectif, et au regard d'une première commercialisation infructueuse à un prix supérieur.

Décote: **-10.0%**

|  |                                     |  |
|--|-------------------------------------|--|
| Dans le premier tiers<br><b>&lt; 731 000 €</b> | Dans la moyenne<br><b>881 000 €</b> | Dans le dernier tiers<br><b>&gt; 910 000 €</b> |
|--|-------------------------------------|--|



# Analyse du contexte d'acquisition

Coût total & revenu minimum de l'acquéreur

## Coût de l'acquisition

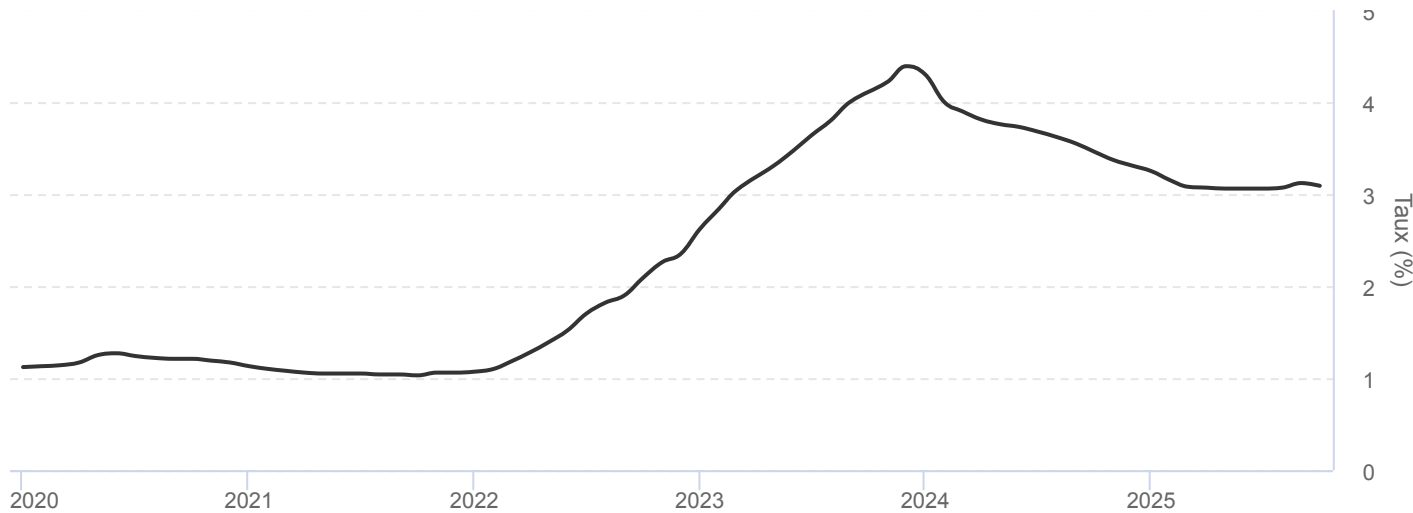
|   |                  |
|---|------------------|
| Prix du bien honoraire inclus   | 880 000 €        |
| Travaux / Aménagement   | 0 €              |
| Frais de notaire<br>(8% du prix du bien <i>hors honoraire inclus</i> )      | 68 019 €         |
| <b>Coût total acquisition</b><br>(Frais de notaire + travaux si nécessaire) | <b>948 019 €</b> |

## Financement et crédit immobilier

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Apport personnel<br>(20% du prix du bien recommandé)                               | 196 000 €                        |
| Montant de l'emprunt   | 752 019 €                        |
| Durée du crédit  | 25 ans                           |
| Taux d'intérêt   | 3.6%                             |
| <b>Mensualités du crédit</b>   | <b>3 805 €/mois</b>              |
| <b>Revenu minimum acquéreur</b><br>(mensualités = 35% d'endettement max du revenu) | <b>11 531 € net/mois minimum</b> |

L'évolution des taux d'intérêt a été rapide et forte passant de **1.07%** en janvier 2022 à **4,3%** en Janv 2024 pour un emprunt de 20 ans. Cela a eu un impact important sur la capacité d'emprunt des acquéreurs.

### 📈 Evolution du taux du crédit immobilier sur 20 ans



Source: Observatoire crédit logement / CSA

En 2022, avec les mêmes revenus, un acheteur qui pouvait emprunter sur 20 ans les **752 000 €** pour votre bien, ne peut actuellement emprunter que **625 000 €**, soit une baisse de **-16.89 %** de pouvoir d'achat.

### 📈 Capacité d'emprunt suivant le taux d'intérêt pour le même revenu.

| Date       | Taux  | Capacité d'emprunt | Différence |
|------------|-------|--------------------|------------|
| Janv. 2022 | 1.07% | 752 000 €          | 0.00 %     |
| Janv. 2023 | 2.62% | 650 000 €          | -13.58 %   |
| Janv. 2024 | 4.3%  | 560 000 €          | -25.55 %   |
| Janv. 2025 | 3.17% | 618 000 €          | -17.78 %   |
| Avr. 2025  | 3.07% | 624 000 €          | -17.04 %   |
| Juil. 2025 | 3.05% | 625 000 €          | -16.89 %   |

La véritable force du mandat exclusif réside dans la maîtrise de la stratégie commerciale, permettant de rester fort sur le prix de présentation et sur les supports de communication en évitant les effets contradictoires de présentation du bien.

### ★ L'exclusivité

- Nous recommandons le partenariat exclusif, car il offre une meilleure visibilité du bien. En effet, un bien multidiffusé est perçu comme un bien difficile à vendre, parfois sa communication devient contradictoire entre les acteurs en charge de le vendre. Un bien multidiffusé est un bien qui peut susciter de la suspicion !
- Le mandat exclusif permet également de réduire le jeu de la mise en concurrence des professionnels, facilitant une forte négociation des acquéreurs en fragilisant notre position de fermeté sur le prix de présentation.

### Comparaison de l'efficacité d'un mandat exclusif

Analyse sur un échantillon de 65 000 annonces immobilières en France (appartements et maisons) en 2024 suivant 2 groupes: les biens avec un mandat exclusif et les biens ayant plusieurs agents en concurrence.

|  | Biens ayant plusieurs mandats<br>en concurrence | Biens en mandat exclusif    |
|--|---|-----------------------------|
| Prix/m <sup>2</sup> affiché moyen          | 3362 €/m <sup>2</sup>                           | <b>3542 €/m<sup>2</sup></b> |
| Durée moyenne de diffusion des<br>annonces | 107 jours                                       | <b>81 jours</b>             |



## Raphaël MASCI

☎ 0668856969    ✉ [contact@agenceduvaldor.fr](mailto:contact@agenceduvaldor.fr)

🌐 [www.agenceduvaldor.fr](http://www.agenceduvaldor.fr)



Professionnel de l'immobilier depuis 2007, je suis cofondateur du groupe immobilier VALDOR, né en 2008 de ma rencontre avec mon associé Yannick SAUVIGNET.

Depuis plus de quinze ans, nous avons construit ce groupe autour d'un engagement commun, fondé sur l'exigence, l'investissement sur le terrain et une implication constante au service de nos clients. VALDOR propose aujourd'hui une offre de services complète et intégrée, lui permettant d'accompagner ses clients à chaque étape de leur projet immobilier, avec une approche à la fois rigoureuse, personnalisée et orientée résultats.

