

Le marché du logement neuf à fin décembre 2025 Perspectives 2026

Bérengère BOUVIER, Présidente de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région Lyonnaise, et Martin REVEL, Président du CECIM, dressent un état des lieux de l'activité du marché de l'immobilier et du logement neuf au 31 décembre 2025, avant de donner les tendances qui se dessinent pour l'année 2026.

Métropole de Lyon

À fin décembre 2025, les **ventes de logements neufs en collectif** (hors ventes en bloc) représentent **1 559 réservations** soit une **stagnation** par rapport à fin 2024 (1554 logements au 31/12/2024).

La situation est néanmoins contrastée sur le territoire : c'est la ville de Villeurbanne qui porte la plus forte augmentation avec trois opérations aménagées de type PUP ou ZAC avec une part importante de BRS (+71 %) quand la Ville de Lyon recule (-13 %) ainsi que la Métropole hors Lyon-Villeurbanne (-3 %).

Notons que ces 1 559 réservations unités sur la Métropole de Lyon sont à un niveau extrêmement bas, -65 % par rapport à l'année 2019, à mettre en perspective de la moyenne annuelle sur la décennale 2010/2019 de 4 273 réservations unités et de la **moyenne annuelle sur la dernière décennie 2016-2025 de 3 309 réservations unités, soit moins de la moitié !**

Les **ventes aux acquéreurs occupants** sont très nettement majoritaires dans la Métropole de Lyon, avec **89 % des réservations** en secteur marchand (contre 78 % en 2024) soit 1 381 réservations unités. Les investisseurs privés, 11 %, ont quasiment disparu et ont seulement réservé 178 logements, un plus bas inédit (depuis la création de l'observatoire) en pourcentage et en volume.

Pour la première fois, l'année 2025 est portée en majorité par les ventes aux **utilisateurs bénéficiant de la TVA réduite**. Ils représentent **52 % des réservations aux occupants**: 38% pour des programmes situés en QPV ou ANRU auxquels s'ajoutent **14 % d'accession en Bail Réel Solidaire (BRS), soit 190 réservations nettes en BRS en 2025** commercialisées par les promoteurs à un prix de vente moyen de 3 210 € TTC / m² habitable compris stationnement (en nette progression par rapport à 2024 qui comptait 118 réservations en BRS commercialisées par les promoteurs à un prix de vente moyen de 3 064 € TTC / m² habitable compris stationnement).

Les **ventes en bloc** (VEFA aux bailleurs sociaux, investisseurs institutionnels privés et investisseurs institutionnels en logements intermédiaires) concernent **555 logements** à fin 2025 (contre 1 845 au 31/12/24), dont 56 en locatif intermédiaire (contre 941 au 31/12/24). L'année 2024 avait été exceptionnelle sur les ventes en blocs, portée par le Plan d'Urgence de la Métropole de Lyon et le soutien important des bailleurs sociaux dans le cadre de la relance contracyclique. Il s'agit néanmoins d'une disparition quasi-totale du LLI (10 %) et d'un effondrement des logements locatifs sociaux vendus en VEFA aux bailleurs (-60 %). Ces 555 logements vendus en bloc connaissent un plus bas historique depuis 2011.

1 790 nouveaux logements ont été lancés en commercialisation en 2025, soit une **hausse de 38 %** par rapport à fin 2024.

L'**offre disponible** est de **1 911 logements** à fin décembre 2025, en **hausse de 9 %** par rapport à fin décembre 2024.

Le **prix de vente moyen en secteur libre** hors stationnement, toutes TVA, est en **légère baisse de 3 %** par rapport à fin 2024, à **4 611 €/m² habitable** (5 548 €/m² habitable en TVA à 20 % et 3 500 €/m² habitable en TVA réduite à 5,5 %).

CONTACT PRESSE

Bettina EYMARD – 06 86 50 91 70 – contact@fpi-lyon.fr
FPI Région Lyonnaise – 61 Rue de la République – 69002 LYON

Ville de Lyon

À fin 2025, **seuls 378 logements** ont été **réservés**, en baisse de 13% par rapport à fin 2024. Les **mis en vente augmentent de 114 %** et **l'offre disponible de 9 %** avec 741 logements offerts à la vente. Le **prix de vente** moyen en secteur libre hors stationnement, toutes TVA, se situe à **5 597 €/m² habitable**, en hausse de 2 %.

Ville de Villeurbanne

À fin 2025, **les réservations progressent de 71 %** avec **220 réservations** signées. **189 logements ont été mis en vente, en hausse de 38 % versus 2024**. L'**offre disponible est** de 259 logements, **en baisse de 11 %**. Le **prix de vente** moyen en secteur libre hors stationnement (mais en baisse de 69% par rapport à l'année 2019), toutes TVA **est stable** et se situe à **4 357 €/m² habitable**.

Les extérieurs de la Métropole de Lyon

Avec 619 réservations, **la baisse est de 21 %** par rapport à fin 2024, à un niveau très bas de -44 % par rapport à l'année 2019, à mettre en perspective de la moyenne annuelle sur la dernière décennie 2016/2025 de 1 020 réservations unités.

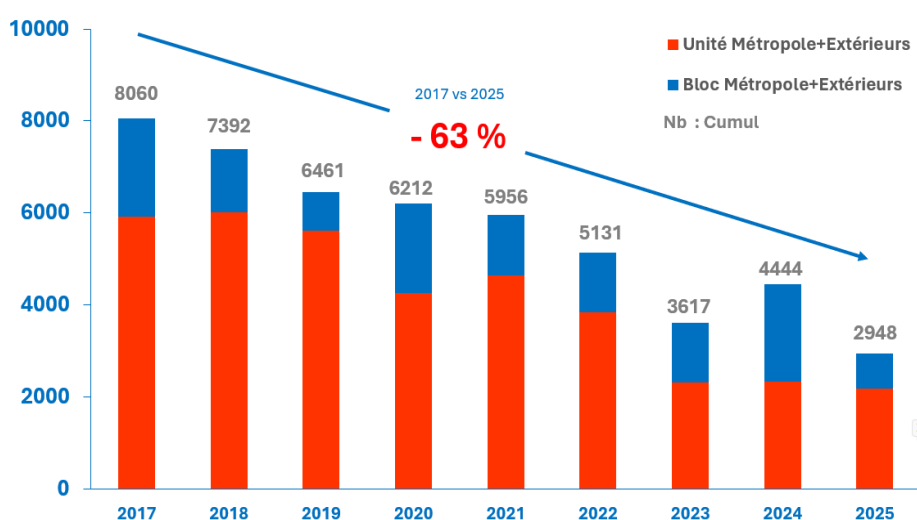
Les acquéreurs occupants représentent 86 % en secteur marchand soit 530 réservations unités. Ces 530 réservations sont portées à 64 % par des utilisateurs bénéficiant de la TVA pleine à 20 %, 28 % par des utilisateurs bénéficiant de la TVA réduite à 5,5 % (hors BRS) auxquels s'ajoutent 8 % d'accession en BRS soit 43 réservations BRS en 2025 contre 14 en 2024 vendues à un prix moyen de 2 984 € TTC / m² habitable compris stationnement.

On observe une **augmentation des mises à l'offre (+32 %)** avec 818 logements mis sur le marché et une **augmentation de l'offre disponible** de 17 % par rapport à fin 2024.

Le prix de vente en secteur libre - hors stationnement et toutes TVA - est de **3 876 € / m² habitable**, en baisse de 2 % par rapport à 2024.

Bilan de l'année 2025

Les baisses successives depuis 2017, unités + bloc, Métropole de Lyon + extérieurs de la Métropole, atteignent un point bas historique en dessous des 3 000 réservations ! Le marché s'est stabilisé depuis 2023 autour de 2 200 réservations unités, marqué par une disparition progressive des investisseurs particuliers et une progression de la part des occupants en TVA réduite.



Au-delà des conséquences immédiates pour le secteur de la promotion immobilière et pour l'ensemble de la filière de la construction et ses emplois induits, **l'accès au logement est devenu exclusif, un luxe réservé à une minorité de ménages**, pourtant tous demandeurs, avec de vrais besoins, des projets de vie à construire et une envie intacte pour le logement, bien de première nécessité et d'épanouissement.

CONTACT PRESSE

Bettina EYMARD – 06 86 50 91 70 – contact@fpi-lyon.fr

FPI Région Lyonnaise – 61 Rue de la République – 69002 LYON

La FPI rappelle régulièrement que **la promotion immobilière privée construit environ 60 % des logements locatifs sociaux** familiaux neufs (VEFA). **Le maintien d'une offre significativement basse** de la production neuve **se répercute directement sur le logement social, et évidemment sur les ménages, toujours plus nombreux sur l'aire urbaine de Lyon.**

Après deux années de hausse, **le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat en France** a entamé son repli en janvier 2024 avant de se stabiliser **en novembre 2025 à 3 %**, l'un des taux les moins élevés de la zone euro. Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (à long terme – au-delà de 7 ans – à taux fixe, hors frais et assurances) s'établit désormais à 2,98 en décembre 2025. La durée moyenne des prêts à l'habitat s'établit à 250 mois (20,8 ans) en novembre 2025. **L'accès au crédit est favorable aux primo-accédants** et aux ménages les « moins aisés » : la part de primo-accédants pour l'achat d'une résidence principale représente en effet plus de la moitié (54,5 %) de la production des crédits à l'habitat et ce sont les ménages aux revenus inférieurs à 3 SMIC qui représentent 59 % des emprunteurs.

Le sujet des autorisations de construire reste préoccupant pour la Métropole de Lyon où l'on compte 21 communes sans une seule offre de logements neufs en accession et 27 si l'on met le seuil à 5 logements !

La chambre lyonnaise de **la FPI maintient sa demande de voir respecter sans aggravation les objectifs réglementaires du PLU-H en vigueur, l'accélération des délais de pré-instruction, d'instruction et de délivrance des permis de construire, en particulier dans cette année électorale 2026.**

La chambre lyonnaise de **la FPI maintient également sa demande de revoir significativement à la hausse le volume global de production de logements neufs dans le cadre de la révision du SCOT en cours.**

La FPI Région Lyonnaise rappelle que la construction résidentielle neuve est la seule immédiatement conforme aux **dernières ambitions en matière de réglementation environnementale**, notamment la réduction des émissions carbone (modes constructifs et énergétiques), mais aussi la renaturation et la reconstitution de pleine terre, le confort d'été, la protection de la biodiversité, et la maîtrise des charges.

Les tendances qui se dessinent pour l'année 2026 et nos propositions :

L'année 2026 démarre par l'adoption d'un nouveau statut, le **statut du bailleur privé**. La FPI salue cette avancée importante. Il s'agit d'un nouveau dispositif, dit Jeanbrun, **applicable sur l'ensemble des territoires**, valable jusqu'au 31/12/2028 ; sont éligibles les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou rénovés à neuf ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde.

Ce dispositif repose sur un amortissement (80 % du montant de l'acquisition) dont le taux de 3,5 % à 5,5 % et le plafond des déductions de l'amortissement dépendent du niveau de ressources du locataire et du loyer pratiqué, avec un engagement de location nue à usage de résidence principale pendant 9 ans minimum.

Ce dispositif Jeanbrun, incitatif, a été créé pour **relancer la production de logements et une offre locative abordable et redynamiser l'investissement locatif** des clients particuliers. Les personnes physiques, ainsi que les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (ex : SCI) peuvent bénéficier de ce dispositif.

Ce segment de clients est indispensable pour amorcer les opérations et **créer une offre locative accessible au plus grand nombre sur tous les territoires**. En attendant l'entrée en vigueur prochaine de ce dispositif avec la promulgation de la Loi de Finances 2026, il nous appartient, avec toute la filière de l'immobilier, les notaires et les banques, de bien le comprendre, se former, conseiller et accompagner l'ensemble des prospects et clients investisseurs intéressés.

Concernant les accédants à la propriété, un certain nombre de dispositions restent très favorables pour acquérir un logement en 2026 :

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : ce prêt aidé par l'État s'applique pour l'achat d'un logement neuf pour une résidence principale (première résidence principale ou si l'acquéreur n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années). Selon ses revenus, la composition du ménage, et la localisation du bien, ce PTZ peut représenter jusqu'à 50 % du coût global d'acquisition, allégeant ainsi avantageusement le coût de crédit global pour l'acquéreur.

CONTACT PRESSE

Bettina EYMARD – 06 86 50 91 70 – contact@fpi-lyon.fr

FPI Région Lyonnaise – 61 Rue de la République – 69002 LYON

Exonération fiscale en matière de donations (fin du dispositif le 31/12/2026) : ce dispositif temporaire (15/02/25 au 31/12/26) a été adopté pour faciliter la transmission familiale et soutenir les jeunes générations dans leurs projets immobiliers. Il s'agit de saisir l'opportunité exceptionnelle de mobiliser l'épargne familiale au service de l'accès au logement.

L'exonération temporaire s'applique aux dons de sommes d'argent dès lors que les bénéficiaires utilisent les fonds, dans un délai de six mois suivant leur versement, pour financer l'acquisition d'un logement neuf ou en VEFA. Ce logement doit être occupé en tant que résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans, soit par le bénéficiaire, soit par un locataire au titre de sa résidence principale.

Localement, la FPI Région Lyonnaise a rédigé une Lettre Ouverte à l'attention de tous les candidats aux élections métropolitaines et communales du Rhône, convaincue que les solutions pour redresser la situation actuelle, se situent également au plus près des territoires, dans l'écoute, le dialogue, la mobilisation et l'action de proximité.

Voici les 9 propositions de la FPI Région Lyonnaise :

- 1** **Élaborer des PLU volontaristes permettant à la ville de se renouveler et exploiter le plein potentiel** des droits à construire des PLU.
- 2** **Assouplir voire supprimer les chartes locales** qui ralentissent et complexifient les projets.
- 3** **Accélérer le dépôt des autorisations administratives** (1 seul RDV de travail et un dossier strictement réglementaire) et leurs instructions administratives (faire mieux que le délai réglementaire maximum).
- 4** Profiter des modifications ou révisions des PLU, des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), **et rendre économiquement possible la réhabilitation lourde de bâtiments existants ou leur changement de destination pour réutiliser l'existant plutôt que de le détruire.**
- 5** **Accélérer la mutation des friches industrielles ou commerciales de votre territoire en quartiers mixtes à vivre** (logement, hébergement, bureaux, commerces, activités économiques, services).
Faire de ces projets structurants **une priorité opérationnelle** (en concertation avec les services, l'État, DREAL, INRAP, ADEME...).
- 6** **Revoir et rééquilibrer les programmations** entre accession libre, logements abordables et logements locatifs sociaux pour que les projets puissent devenir réalité et pour assurer la soutenabilité économique des projets..
- 7** **Adapter la fiscalité des projets :** moduler la taxe foncière et la taxe d'aménagement.
- 8** **Communiquer et expliquer :** rassurer les habitants, co-construire les projets.
- 9** **Relancer la production, donc l'offre,** pour assurer la modération des loyers

CONTACT PRESSE

Bettina EYMARD – 06 86 50 91 70 – contact@fpi-lyon.fr
FPI Région Lyonnaise – 61 Rue de la République – 69002 LYON

La relance immédiate et volontariste de la construction neuve est plus que jamais nécessaire pour juguler la crise du logement qui est une véritable bombe sociale.

Les difficultés induites par la grave et profonde crise du logement, nécessitent plus que jamais d'agir en responsabilité, avec une solidarité entre tous les acteurs publics et privés pour y faire face et apporter des solutions concrètes aux habitants.

La FPI est convaincue de la nécessaire action de l'État mais également de celle des collectivités locales, qu'elle soutiendra en ce sens pour loger plus et loger mieux.

Le marché de l'immobilier neuf à vocation économique à fin décembre 2025

Perspectives 2026

Marché des Bureaux

La demande placée en bureaux sur l'année 2025 est en baisse de 26 % comparée à 2024 (184 580 m² vs 248 534 m² ; la moyenne quinquennale se situant elle à 266 500 m²). La part neuve représente 32 % de ces surfaces, stable vs 2024. Il y a eu environ 450 transactions de bureaux, concentrées sur des petites et moyennes surfaces > 1 000 m² et aucune > 5 500 m².

Toutefois, le marché lyonnais se maintient mieux que d'autres marchés de Région et conserve sa place de leader.

Le taux de vacance est en augmentation et atteint 7,7 % (7,3 % au T4 2024). Toutefois, ce dernier a principalement augmenté pour l'offre de seconde main.

L'offre disponible d'immeubles tertiaires neufs ou régénérés reste faible alors qu'elle concentre les principales demandes (38 % en 2025 vs 50 % en 2024). Elle est pourtant essentielle pour permettre des mutations et entamer une régénération du parc existant vieillissant et obsolète. Les loyers des immeubles neufs continuent toutefois d'augmenter pour atteindre 370 € HT HC/m²/an à la Part-Dieu.

Nous constatons depuis quelques mois davantage de sollicitations de prospects dont les attentes principales restent la centralité, l'accessibilité et la recherche de performances énergétiques et environnementales ambitieuses mais aussi de haute qualité d'usages. L'année 2026 pourrait donc retrouver des couleurs positives pour le marché de bureaux, avec des demandes sérieuses sur tous les segments de surfaces.

Marché de l'Activité

Ce segment de marché a repris des couleurs en 2025 avec un volume de transactions en hausse (+9 % vs 2024 à environ 280 000 m²) notamment sur les grandes surfaces > 5 000 m² (+60 %) et les surfaces entre 2 000 m² et 5 000 m² (+20 %). Le nombre de transactions a été stable par rapport à 2024 autour de 320 transactions. Ces volumes sont majoritairement des transactions en location pour 65 % (+19 % vs 2024) et 35 % à la vente (-6 % vs 2024). Ces volumes restent majoritairement de la seconde main et le neuf représente 26 % des surfaces. Les loyers neufs sont stables autour de 105 €/m²/an tout comme les prix de vente en neuf autour de 1550 €/m²/an.

En 2026, la reprise visible en 2025 devrait se poursuivre pour répondre aux besoins des industriels et entreprises désireuses de s'implanter ou se développer sur le territoire.

Pour **Bérengère BOUVIER**, présidente de la FPI région Lyonnaise :

« Les besoins et l'envie en matière de logement se sont démultipliés, il y a urgence à agir dans chaque commune dès le 23 mars 2026 en signant de nouvelles autorisations de construire.

Nous devons retrouver de la simplicité et de l'efficacité ensemble, dans le respect du rôle et de la responsabilité de chacun, pour accélérer les instructions, les mises en ventes et les commercialisations. Vous pouvez compter sur nous, les promoteurs, et toute la filière de la construction, pour saisir les opportunités de 2026 dès maintenant afin de construire plus et mieux, mais surtout pour loger plus et mieux sur l'ensemble du territoire. »

CONTACT PRESSE

Bettina EYMARD – 06 86 50 91 70 – contact@fpi-lyon.fr
FPI Région Lyonnaise – 61 Rue de la République – 69002 LYON

À PROPOS DE LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE LA RÉGION LYONNAISE

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France.

La FPI Région Lyonnaise rassemble plus de 50 sociétés de promotion, qui investissent dans la ville pour la rendre toujours plus agréable à vivre. La FPI Région Lyonnaise échange avec l'ensemble des acteurs du logement et notamment les pouvoirs publics locaux, pour améliorer la qualité de l'habitat et favoriser la production de logements afin de répondre aux besoins variés du plus grand nombre de nos concitoyens, et d'immeubles de bureaux, afin de faciliter l'accueil ou la mobilité des entreprises. Elle organise de nombreuses actions pour valoriser et promouvoir la qualité architecturale, l'innovation et le savoir-faire des promoteurs. Elle couvre la Métropole de Lyon et les départements : Ain (hors pays de Gex), Ardèche, Nord-Isère, Rhône et Loire.

CONTACT PRESSE

Bettina EYMARD – 06 86 50 91 70 – contact@fpi-lyon.fr

FPI Région Lyonnaise – 61 Rue de la République – 69002 LYON