

Le marché du logement neuf à fin Septembre 2020 et perspectives

En partenariat avec la Métropole de Lyon, la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région Lyonnaise dresse un état des lieux de l'activité du marché du logement neuf au 30 Septembre 2020, avant de donner les tendances qui se dessinent pour la fin d'année.

Baisse des réservations

Les ventes de logements en collectif (hors ventes en bloc) représentent, sur la Métropole de Lyon, 2097 réservations soit une diminution de 35 % par rapport à fin Septembre 2019.

La Métropole de Lyon dispose depuis plusieurs années d'un solide socle d'acquéreurs occupants. A fin septembre, on constate pour la première fois depuis 2008 une baisse significative de ce socle, qui représente 819 réservations (en baisse de 26 % par rapport à fin sept 2020) soit 48% des réservations faites sur le secteur marchand à fin septembre 2020. Les ventes à TVA réduite ont représenté 33 % de ce marché.

Ces 9 premiers mois de l'année 2019 sont également marqués par la baisse des ventes aux investisseurs privés. Ils représentent 1 290 réservations soit une baisse de 45% par rapport à fin septembre 2019.

Les ventes en bloc représentent 969 logements à fin Septembre 2020 avec une forte augmentation des ventes aux institutionnels dans le cadre de la crise sanitaire. 43% de ces ventes en bloc relèvent de ventes aux bailleurs de logements sociaux.

Marché sous tension

La baisse de l'offre disponible amorcée depuis 2015 se poursuit avec -20 % par rapport à l'offre disponible à fin Septembre 2020 avec 2852 logements disponibles à la vente.

Le marché lyonnais se tend et l'augmentation des prix se ressent depuis le dernier trimestre 2016. Le prix moyen est ainsi en hausse de 7,5 % (par rapport au 30 Septembre 2020) à 4 988 €/m².

Le renouvellement de l'offre est insuffisant pour soutenir l'activité avec 1822 nouveaux logements mis à la vente soit une baisse de 44%.

Pour la FPI : « cette insuffisance de l'offre trouve son origine essentiellement dans les difficultés de la profession pour l'obtention des permis de construire. La révision du PLU-H, la crise sanitaire et les élections municipales ont fortement freiné les sorties d'opérations. »

La Métropole de Lyon indique que l'insuffisance de l'offre découle aussi de la complexité à monter ces projets en raison de la hausse des coûts de construction et du foncier. La politique foncière de la Métropole sera particulièrement ambitieuse pour maintenir les prix du foncier au cours de ce mandat. Par ailleurs, l'ensemble des acteurs de la construction de la Ville devra travailler sur l'acceptabilité des projets de logements. Il est en

effet essentiel que les riverains, les associations, soient pleinement associées bien en amont dans l'élaboration des projets.

Les extérieurs de Lyon

On constate un report des ventes de logements en collectif (hors ventes en bloc) sur les extérieurs de Lyon avec 763 réservations soit une augmentation de 7 % par rapport à fin Septembre 2019. Les acquéreurs occupants représentent 456 réservations. Les ventes aux investisseurs privés représentent 307 réservations.

On observe également une augmentation de l'offre disponible de 7% par rapport à fin Septembre 2020 avec 1242 logements disponibles. Le nombre de logements mis en vente est en baisse de 18% par rapport à fin Septembre 2019 avec 777 Logements mis en vente.

Sur les extérieurs de Lyon, le marché a augmenté de 4,3% avec un prix moyen de 3 442 €/m².

Il est préoccupant de constater un report des ventes vers les extérieurs de la Métropole, favorisant ainsi l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. La Métropole insiste pour qu'un dialogue partenarial avec les territoires extérieurs soit mis en place.

Les tendances qui se dessinent pour l'année 2021

L'année 2020 sera une année marquée par la baisse, à la fois des réservations, des mises en vente et de l'offre disponible. La demande d'acquisition est bien présente malgré un contexte économique et sanitaire difficile.

Pour la FPI, le principal indicateur à suivre est celui du renouvellement de l'offre suite aux élections municipales et métropolitaines. L'offre doit être suffisante pour enrayer la pénurie de logements et la hausse des prix.

Ainsi la FPI insiste sur l'importance pour les services instructeurs de poursuivre leur travail dans cette période difficile et pour les Maires de la Métropole de Lyon d'accorder des permis de construire et de faciliter la poursuite des chantiers, activité économique vitale pour notre pays.

La Métropole souhaite pour sa part mettre l'accent sur l'accessibilité des logements pour les Grandes Lyonnaises et les Grands Lyonnais. Un objectif qui va de pair avec un programme ambitieux de construction de logements, en particulier de logements sociaux, mais aussi avec le développement de l'offre dans le cadre de l'organisme foncier solidaire pour l'accession des foyers plus modestes. Cette politique ambitieuse ne pourra se réaliser sans qu'une action forte soit portée à l'encontre des logements indignes, ou encore du développement déréglé des location saisonnière. Enfin, pour la Métropole, l'encadrement des loyers devra dès 2021 permettre de limiter les excès que le marché locatif existant pouvait subir ces dernières années sur les secteurs les plus tendus. L'objectif de la Métropole rejoint les attentes de la FPI : il faut produire plus de logements abordables pour desserrer une pression qui pèse sur le quotidien des habitants et habitantes du territoire.

À PROPOS DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE FRANCE

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le chiffre d'affaires annuel de la promotion privée s'élève à 43,1 milliards d'euros, elle emploie 32 400 personnes (données rapport de branche 2019).

La FPI rassemble 642 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec

l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle assure la présidence depuis mai 2018.

CONTACT PRESSE

Valérie GUILLY – Déléguée Régionale FPI Région Lyonnaise – 06 83 54 55 37 – contact@fpi-lyon.fr

FPI Région Lyonnaise

61 rue de la République – 69002 LYON

Tél. **04 78 92 93 85** contact@fpi-lyon.fr www.fpi-lyon.fr