

# Le marché du logement neuf à fin Septembre 2021 et perspectives

La Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région Lyonnaise et le CECIM dressent un état des lieux de l'activité du marché du logement neuf au 30 Septembre 2021, avant de donner les tendances qui se dessinent pour la fin d'année.

## Métropole de Lyon

Les ventes de logements en collectif (hors ventes en bloc) représentent, **pour la Métropole de Lyon**, 2 329 réservations soit une diminution de 29 % par rapport à fin septembre 2019 (meilleure référence que 2020 dont les chiffres sont faussés par les confinements) et une augmentation de 5% par rapport à fin septembre 2020.

La Métropole de Lyon dispose depuis plusieurs années d'un solide **socle d'acquéreurs occupants**, 1 291 réservations à fin septembre 2021, soit 55% des réservations en secteur marchand. Les **ventes aux investisseurs privés** représentent 1 038 réservations

Les **ventes à TVA réduite** représentent 28% des réservations par des utilisateurs.

Les **ventes en bloc** sont au nombre de 461 logements à fin septembre 2021, dont 77% relèvent de ventes aux bailleurs de logements sociaux.

L'**offre disponible** demeure insuffisante pour satisfaire les besoins en logement, avec 3 168 logements à fin septembre 2021, toujours en baisse, de 9%, par rapport à septembre 2019, un rattrapage se faisant toutefois par rapport à septembre 2020.

Le marché lyonnais reste dans ces conditions tendu et l'**augmentation des prix** engagée au dernier trimestre 2016 continue. Le prix de vente moyen en secteur libre hors stationnement, en TVA normale, est ainsi en hausse de 4,5 % par rapport au 30 septembre 2020, à 5 206 €/m<sup>2</sup> habitable.

Le **renouvellement de l'offre** est toujours insuffisant, avec 2 704 nouveaux logements mis à la vente, soit une baisse de 18% par rapport à 2019, le rattrapage précité se faisant toutefois par rapport à 2020.

**Cette insuffisance de l'offre trouve son origine essentiellement dans les difficultés de la profession pour obtenir des permis de construire.**

D'après une enquête réalisée auprès de ses adhérents, la FPI Région Lyonnaise estime que 650 logements, (dont 25% de logements sociaux) ont fait l'objet d'un refus de permis de construire entre début 2020 et fin avril 2021. De même, 3 200 logements (dont 25% de logements sociaux), ont été ou sont en difficulté pour l'obtention, voire le dépôt, d'un permis de construire, dont quasiment la moitié sont considérés comme définitivement perdus selon les porteurs de projet, la rentabilité des programmes après intégration des observations qui leurs sont faites n'étant plus assurée. **Ce sont bien ainsi 1 600 logements, dont 20% de logements sociaux, qui ne verront pas le jour.**

## Les extérieurs de Lyon

On constate un important report des ventes de logements en collectif (hors ventes en bloc) **sur les extérieurs de Lyon**, avec 1 253 réservations, en augmentation de 80 % par rapport à fin septembre 2019. Les acquéreurs occupants représentent 792 réservations, soit 63% du secteur marchand. Les ventes aux investisseurs privés représentent 461 réservations

On observe également une baisse de **l'offre disponible** de 19 % par rapport à fin septembre 2019 et de 28% par rapport à septembre 2020 avec 911 logements disponibles. Le nombre de **logements mis en vente** est en baisse de 3% par rapport à fin septembre 2019 et 3% par rapport à fin septembre 2020 avec 916 logements mis en vente.

Sur les extérieurs de Lyon, **le prix de vente** en secteur libre hors stationnement et en TVA normale est à 3 630 €/m<sup>2</sup> habitable. Le prix moyen toutes TVA confondues est de 3 416 €/m<sup>2</sup> habitable, en augmentation de 5% par rapport au 30 septembre 2020 : le marché est sous tension également

**La FPI Région Lyonnaise considère très préoccupant ce report excessif des ventes vers les extérieurs de la Métropole par défaut d'offre au centre de l'agglomération, favorisant ainsi l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.**

## Les tendances qui se dessinent pour la fin de l'année 2021

La demande reste très présente et les projections pour la fin de l'année s'orientent vers 3 250 réservations.

Depuis plusieurs années, la profession souffre d'un déficit de production de logements neufs, drastiquement accentué ces derniers mois. Le principal indicateur à suivre est le renouvellement de l'offre nécessaire pour satisfaire la demande, enrayer la pénurie et limiter la hausse des prix.

Cela ne peut rester ainsi. La construction de logements adaptés aux nouvelles réglementations environnementales et les besoins de production de logements pour toutes les catégories de revenus, tant en accession qu'en locatif social nécessitent et imposent un choc d'offre, seul moyen d'absorber la croissance démographique de chaque commune composant notre agglomération, de réguler globalement la hausse des prix et de continuer à offrir des logements de qualité, quelque-soit leur gamme, aux lyonnais et grand-lyonnais.

La FPI Région Lyonnaise insiste donc sur l'absolue nécessité de relancer la délivrance des permis de construire en accompagnant les Maires bâtisseurs et en incitant à construire ceux qui le sont moins, voire pas, en lien avec la Métropole et l'Etat.

## 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 660 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](mailto:contact@fpi-lyon.fr)  
FPI Région Lyonnaise – 61 rue de la République – 69002 LYON