



Le marché du logement neuf à fin Décembre 2022

Perspectives 2023

En présence de Renaud PAYRE, Vice-Président de la Métropole de Lyon, Philippe LAYEC, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région Lyonnaise, Gérald FONTANEL, Président de Pôle Habitat FFB Auvergne-Rhône-Alpes et Eric VERRAX, Président du CECIM dressent un état des lieux de l'activité du marché du logement neuf au 31 Décembre 2022, avant de donner les tendances qui se dessinent pour l'année 2023.

Métropole de Lyon

Les ventes de logements en collectif (hors ventes en bloc) représentent, pour la Métropole de Lyon, 2 551 réservations soit une diminution de 17 % par rapport à fin 2021 et de 43 % par rapport à fin 2019 (meilleure référence que 2020, dont les chiffres ont été faussés par les confinements), soit un plus bas historique depuis 10 ans.

Pour la 5^{ème} année consécutive, les ventes aux acquéreurs occupants restent majoritaires dans la Métropole de Lyon avec 1 397 réservations à fin 2022, soit 55 % des réservations en secteur marchand. Les ventes aux investisseurs privés représentent 1 154 réservations.

Les ventes en TVA réduite représentent 29% des réservations par des utilisateurs.

Les ventes en bloc sont au nombre de 940 logements à fin 2022, dont 57% relèvent de ventes aux bailleurs sociaux, ces dernières en fort recul par rapport à 2021 : - 31%. La part de logements intermédiaires est de 26% et celle des ventes aux institutionnels est de 17%, en hausse sensible (+ 78% par rapport à 2021, représentant seulement + 179 logements).

L'offre disponible est de 3 740 logements à fin 2022, en hausse de 17% par rapport à 2021 et de 28 % par rapport à 2019. Une hausse en trompe l'œil : elle est le fait de la baisse des ventes des grands logements demandés par les collectivités et d'un écoulement ralenti des ventes aux investisseurs particuliers qui ne trouvent pas assez de petites surfaces adaptées au marché locatif. Cette baisse des ventes, outre les conditions économiques défavorables, tient également à l'absence d'offre dans de nombreuses communes : 21 communes de la Métropole n'ont plus d'offre en logements neufs.

Le marché de la Métropole lyonnaise demeure particulièrement tendu, l'augmentation des prix étant continue depuis le dernier trimestre 2016. Le prix de vente moyen en secteur libre hors stationnement, en TVA normale, est ainsi en hausse de 2 % par rapport à fin 2021, à 5 370 €/m² habitable. Cette augmentation des prix est supérieure à 14% par rapport à fin 2019.

Le renouvellement de l'offre est toujours insuffisant, avec 3 091 nouveaux logements mis en vente en 2022, soit une baisse de 16% par rapport à 2021, et de 22% par rapport à 2019.

L'insuffisance aggravée de l'offre trouve essentiellement son origine dans les difficultés que rencontrent la profession **pour obtenir des permis de construire, les recours en hausse et par l'augmentation de la durée de montage des opérations.**

Ville de Lyon

Une reprise est observée en 2022 par rapport à 2021. A fin 2022, les réservations sont en augmentation de 3% avec 598 réservations, les mises en vente augmentent de 64% et corrélativement, l'offre disponible augmente également de 44%.

Ces chiffres restent cependant en nette baisse par rapport à fin 2019 : - 53% pour les réservations et -15% pour les mises en vente, **expliquant un prix moyen** en secteur libre hors stationnement, en TVA normale, de **6 361 €/m² habitable toujours en hausse** de 13% par rapport à cette période et de 3,5% par rapport à 2021.

Les extérieurs de Lyon

Le report des ventes de logements en collectif (hors ventes en bloc) **vers les extérieurs** de Lyon **ne s'opère plus autant.** Avec 1 221 réservations, la **baisse est de 23 % par rapport à fin 2021.** Les acquéreurs occupants représentent 61% en secteur marchand.

On observe une **augmentation de l'offre disponible** de 65 % par rapport à fin 2021 et de 29% par rapport à 2019 avec 1 511 logements disponibles. Le nombre de logements mis en vente est en hausse de 46% par rapport à fin 2021 et 33% par rapport à fin 2019 avec 1 815 logements mis en vente.

Pour les extérieurs de Lyon, **le prix de vente** en secteur libre hors stationnement et en TVA normale est de **4 031 €/m² habitable, en hausse de 9%** par rapport à 2021.

Bilan de l'année 2022

2022 est la **plus mauvaise année de la décennie** en nombre de réservations **pour la Métropole de Lyon, avec corrélativement une baisse** mécanique des ventes en bloc **pour la production de logements sociaux.**

Les difficultés qui persistent **pour obtenir les autorisations de construire** nécessaires à leur activité **sont à l'origine de cette carence. Réduction excessive imposée des capacités** du PLU-H et **retards successifs** dans la pré-instruction puis **pour l'instruction des demandes restent les deux écueils** principaux rencontrés pour relancer **la construction résidentielle neuve**, pourtant est la **seule immédiatement conforme aux dernières ambitions** en matière de réglementation **environnementale.**

A l'extérieur de la Métropole de Lyon, **les réservations ont représenté l'équivalent de la moitié de celles à l'intérieur de la Métropole de Lyon. Ce report fabrique un étalement urbain** imposant aux ménages de s'éloigner encore plus pour satisfaire leur besoin en logement.

Les tendances qui se dessinent pour la fin de l'année 2023

De manière générale, **un recul sévère** des réservations sera encore constaté en **2023 sans un sursaut pour endiguer cette crise majeure du logement.**

L'augmentation prononcée **des prix de vente pour les extérieurs asphyxie** également **ce marché** et accentue les difficultés de financement des acquéreurs.

La hausse des taux fragilise l'accès à la propriété **des primo-accédants.**

Le développement soutenu d'une offre neuve permet de répondre aux besoins de toutes les catégories de revenus, tant en accession que pour le logement locatif social, **cela d'autant plus que la croissance démographique de chaque commune** composant notre agglomération **l'impose.**

La profession insiste sur l'urgence que revêtent d'une part, l'acceptation puis la délivrance des permis de construire par tous les maires de la Métropole de Lyon et d'autre part, l'accélération des procédures pour rendre opérationnelles les grandes opérations d'aménagement public engagées par la Métropole de Lyon ainsi que l'initiation de nouveaux projets d'aménagement.

Les tendances observées dans le cadre de la modification n°3 du PLU-H aujourd'hui applicable, qui laisse apercevoir une baisse effective des constructibilités comme l'instauration de la Taxe d'Aménagement Majorée généreront une nouvelle augmentation des prix et condamneront le montage de certains programmes, sans compter les effets d'éviction d'une partie des catégories intermédiaires de familles.

La rareté d'une offre équilibrée accessible au plus grand nombre et l'augmentation des prix ne satisfont pas la profession, qui souhaite pouvoir massifier rapidement la construction de nouveaux programmes en secteur aménagé comme en diffus, en ce compris la construction des logements sociaux ou en Bail Réel Solidaire qui constituent une part importante des projets.

La relance immédiate et volontariste de la construction neuve est plus que jamais nécessaire pour juguler la crise du logement. Partage de la TVA Immobilière avec les Communes, statut du bailleur privé, pause réglementaire sont parmi les propositions formulées par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI France) pour y contribuer activement. La modification n°4 du PLU-H récemment engagée par la Métropole de Lyon peut être, avec les travaux du Livre Blanc initiés par Renaud PAYRE, le lieu de dialogue pour une Fabrique de la Ville rapidement renouvelée, dont le souhait a été confirmé conjointement par le Vice-Président de la Métropole et le Président de la FPI Région Lyonnaise.

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