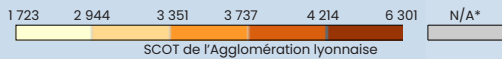


Volumes des ventes et prix moyen au m² dans le collectif ancien à l'échelle du Sepal en 2021

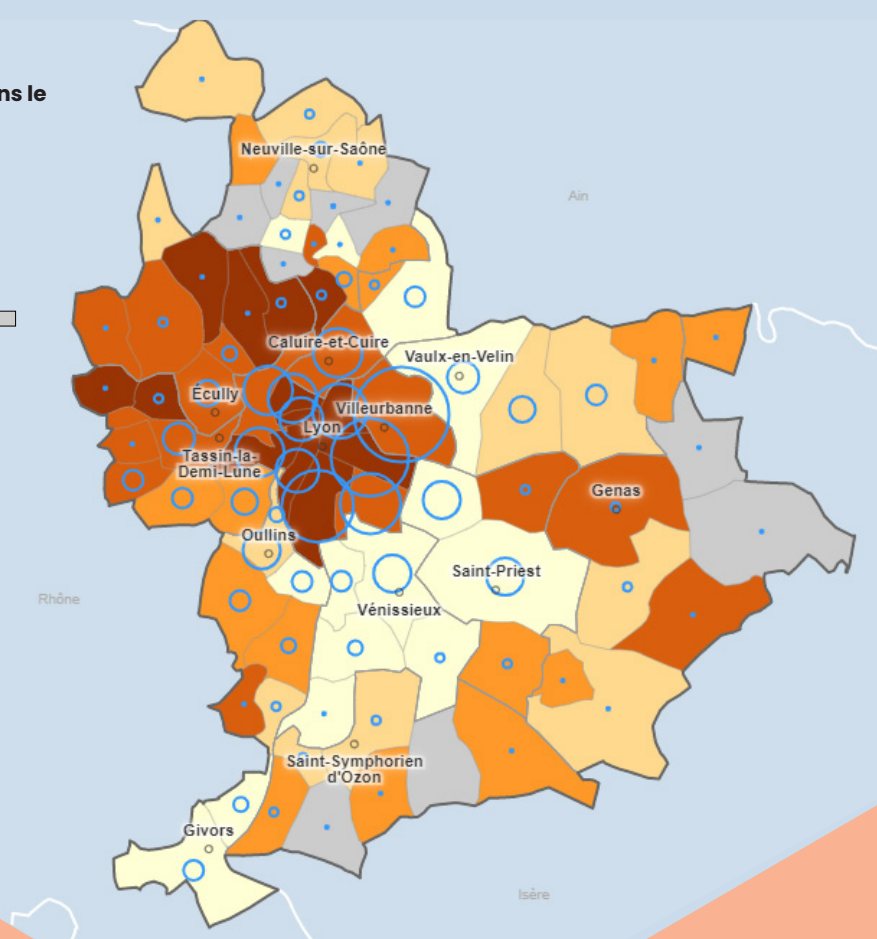
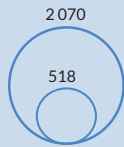
Source : Otif - Min Perval

Prix moyen au m² des logements collectifs anciens en 2021 (€/m²)



* N/A = secret statistique car moins de 5 transactions sur l'année

Nombre de ventes dans le collectif ancien en 2021



OBSERVATOIRE
PARTENARIAL
HABITAT

#Déchiffrage

DÉCEMBRE
2022



#4 Volumes et prix des transactions immobilières

INTRODUCTION

Depuis la création de l'Observatoire partenarial de l'Habitat de l'Agglomération Lyonnaise en 2010, de nouveaux indicateurs sont intégrés tous les ans, permettant la réalisation d'analyses thématiques et l'amélioration de la connaissance des acteurs locaux. Cette quatrième publication porte sur les marchés de l'immobilier neuf et ancien en termes de volumes et de prix de vente.

L'agglomération lyonnaise bénéficie d'une forte attractivité qui se traduit par une croissance démographique et une pression immobilière importantes. Cela induit une forte spéculation et une élévation des niveaux de prix, en particulier en secteurs tendus et qui se répercute sur les marchés hors métropole. Dans ce contexte d'augmentation des coûts du foncier, de l'immobilier et des difficultés à produire une offre neuve, cette plaquette pose les principaux chiffres-clés à l'échelle du Sepal et de ses collectivités et présente quelques outils pour favoriser la production de logements abordables.



Une forte tension du marché et une envolée des prix de l'immobilier

L'augmentation des prix de l'immobilier résulte d'une augmentation des prix du foncier au cours des 10 dernières années, allant jusqu'à +40% sur le secteur centre de la métropole (source OTIF). Cette tendance n'est pas propre au territoire lyonnais puisqu'à l'échelle nationale les prix du foncier ont augmenté de +25% (source EPTB). L'augmentation des coûts de production contribue aussi fortement à la hausse des prix des logements.

Objectif production Scot Sepal 2010-2030 : **+7 500 logts/an**

+ 9 000 logts commencés/an sur le Sepal sur la période 2017-2021

Objectif production PLU-H Métropole 2018-2026 : **+8 000 à 8 500 logts/an**

+ 8 560 logts commencés/an sur la Métropole sur la période 2017-2021

+ 20,2% d'augmentation du prix moyen au m² en collectif neuf sur le Sepal entre 2017 et 2021

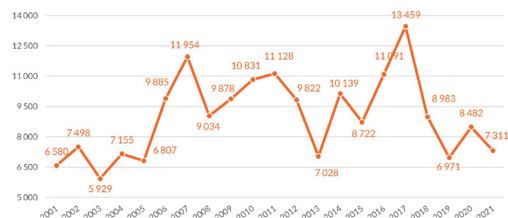
Sur la période récente, la construction neuve est en forte baisse sur la métropole et les prix de l'immobilier s'envolent

Les deux graphiques ci-dessous montrent l'évolution du nombre de logements commencés ces vingt dernières années aux échelles Sepal, CCEL et CCPO. Sur le Sepal, deux pics de production sont visibles en 2007 et en 2017, avant de décroître fortement sur la période récente (source DREAL - MEDDTL Sit@del2). Le rythme de construction annuel du Sepal sur la période 2017-2021 est de **9 041 logt commencés par an** contre 9 360 sur la période 2012-2016 et 10 565 sur 2007-2011.

Au cours des vingt dernières années, la production neuve du Sepal est portée à 95% par la métropole. La chute de la production constatée depuis 2017 résulte de l'effondrement de la production neuve sur la métropole. Les courbes à l'échelle de la CCEL et de la CCPO montrent que, contrairement à la tendance baissière à l'échelle du Sepal depuis 2017, le nombre de logements commencés augmente sur le territoire de la CCEL depuis 2017 et sur celui de la CCPO depuis 2019. Cela s'explique par le report d'une partie de la production neuve non réalisée sur la métropole. Même si, en nombre de logements, cette production reste faible par

Nombre de logements commencés à l'échelle du Sepal entre 2001 et 2021

Source : DREAL Sit@del2



Nombre de logements commencés à l'échelle de la CCEL et de la CCPO entre 2001 et 2021

Source : DREAL Sit@del2



rapport à celle de la métropole, elle représente une évolution importante à l'échelle de la CCEL et de la CCPO.

En conséquence de la forte baisse de la construction neuve depuis 2017, le nombre de transactions immobilières de biens collectifs neufs a chuté de **-45,6%** à l'échelle du Sepal et **-47,5%** à l'échelle de la métropole entre 2017 et 2021. Les prix de l'immobilier neuf s'en ressentent avec une hausse de **+20,2% du prix moyen au m² en collectif neuf** sur le Sepal entre 2017 et 2021 et **+20,9%** à l'échelle de la métropole (source SDES-DREAL-ECLN).

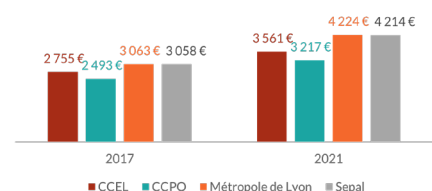
Face au manque d'offre neuve, le marché de l'ancien flambe

Conséquence du manque d'offre neuve, le nombre de transactions de biens collectifs anciens a fortement augmenté : **+35,5% sur le Sepal** entre 2017 et 2021 et **+35,7% sur la métropole**.

Les prix suivent la même tendance haussière comme le montre le graphique ci-dessous à l'échelle des trois collectivités et du Sepal entre 2017 et 2021. A la tension sur l'offre neuve s'ajoute l'évolution des attentes des ménages à la suite de la crise sanitaire et de leurs capacités d'achat. Ainsi, la pression immobilière se reporte vers les intercommunalités moins centrales. L'augmentation du prix moyen au m² dans le collectif ancien est de **+29,3%** pour la CCEL, **+29,0%** pour la CCPO et **+37,9%** pour la métropole entre 2017 et 2021 (source OTIF_Min Perval). Le marché est tendu, en particulier en cœur de métropole ce qui a conduit à un report d'une partie de la demande en biens anciens et de la construction neuve vers les extérieurs de Lyon.

Evolution du prix moyen au m² du collectif ancien entre 2017 et 2021

Source : OTIF Min Perval



Dans ce contexte, des pistes pour favoriser une production abordable

Organisme de Foncier Solidaire

Instauré par la loi ALUR, les OFS, sont des structures à but non lucratif qui proposent un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété. Pour rendre le prix des logements durablement abordable, ce modèle repose sur une dissociation entre le bâti, détenu par le ménage, et le sol, propriété de l'OFS. Les ménages se portent acquéreurs de logements via un Bail Réel Solidaire. Ils paient une redevance mensuelle à l'OFS pour la location du foncier et remboursent leur emprunt immobilier. Lors de la revente, le prix des logements est encadré dans une logique anti-spéculative.

Servitudes de mixité sociale (SMS)

Les PLU communaux et le PLU-H de la Métropole comportent des SMS. En 2022, dans le cadre de la modification 3 du PLU-H de la Métropole, le nombre de communes disposant d'un SMS est passé de 41 à 46, représentant une surface de 12 289,8 hectares soit une évolution de +13,3 hectares par rapport à 2019. 2 519 logements sociaux ont été produits en SMS entre 2019 et 2021 sur la métropole.

Couverture des collectivités du Sepal en documents d'urbanisme :

CCEL : PLU communaux et PLH 2023-2028 arrêté en Conseil Communautaire du 13 décembre 2022. Il doit être approuvé courant 2023.

CCPO : PLU communaux et absence de PLH depuis 2020.

Métropole de Lyon : PLU-H en vigueur depuis 2019, en cours d'évaluation à mi-parcours.

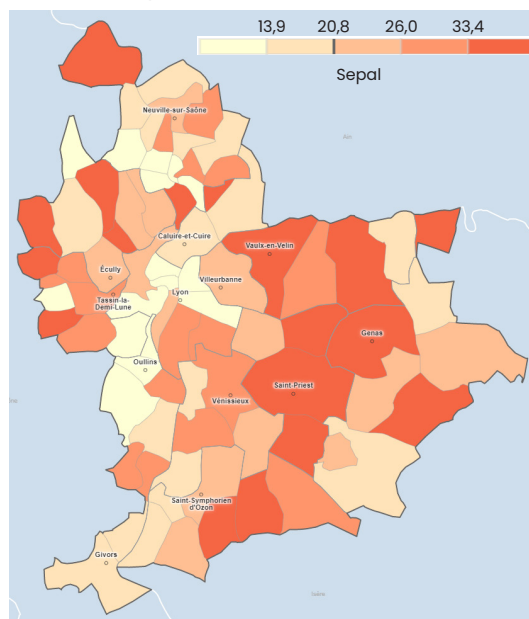
Les répercussions sur le territoire du Sepal...

... en termes de volume et de localisation de la production neuve : les difficultés de production sur le territoire métropolitain entraînent une délocalisation d'une partie de la production neuve sur les EPCI voisins. La carte du taux de construction¹ 2008-2021 ci-dessous, montre le report de la construction neuve en dehors du centre. Le fort ralentissement de la production entraîne également une répercussion directe sur le développement de l'offre sociale et accentue encore la forte pression au sein du territoire sur le parc social et l'offre en accession abordable.

... en termes de coûts immobiliers, de relocalisation de la construction et de la demande sur les extérieurs de la métropole : selon les professionnels de l'immobilier, à l'échelle du Rhône, la crise sanitaire a modifié les habitudes des acquéreurs et créé deux autres types de marchés. Celui des maisons dans un périmètre à 30 minutes de Lyon et celui des maisons à plus d'une demi-heure². De plus en plus d'acquéreurs s'éloignent du centre pour trouver des biens financièrement accessibles. Cependant, selon les professionnels, un « plateau haut » en termes de prix et de volume de ventes semble atteint en 2022. Le durcissement des conditions de prêt contraint une part grandissante de ménages à renoncer à leur projet immobilier.

Taux de construction¹ 2008-2021 échelle Sepal

Source : DREAL Sit@del2



Exemples d'outils pour favoriser la production d'une offre abordable

Les Organismes de Foncier Solidaire permettent le développement de l'accession sociale à la propriété via la production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Le BRS permet de dissocier le bâti du foncier en proposant des biens en accession à la propriété en moyenne 50% moins chers que les prix du marché libre. Les logements sont construits en zones tendues et destinés principalement aux ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du PSLA. Plusieurs OFS interviennent sur le territoire : l'Organisme Régional Solidaire (ORSOL) créé en 2018 par 3 coopératives HLM³, la Foncière Solidaire du Grand Lyon (FSLG) créé en 2019⁴, l'OPAC du Rhône et Grand Lyon Habitat qui sont agréés OFS depuis 2021. Dans le cadre de son PLU-H, la Métropole s'est fixée pour objectif de produire 1 000 BRS par an. En novembre 2022, 822 BRS sont validés par la FSLG et 208 par ORSOL. Ces logements vont être produits dans les années à venir.

Différents outils d'action foncière en faveur du locatif social ou de l'accession abordable peuvent être mobilisés par les collectivités. Cela peut passer par l'acquisition de biens lors de cessions par l'Etat ou par des institutions, par le recours au Droit de Préemption Urbain, par la captation de biens à l'amiable ou par expropriation dans le cadre de déclaration d'utilité publique (DUP). Les biens ainsi obtenus peuvent ensuite être rétrocédés aux bailleurs sociaux par revente ou par la conclusion d'un bail emphytéotique.

La planification urbaine permet également de favoriser la production d'une offre abordable.

Des emplacements réservés (ER) en faveur du logement social sont définis dans les PLU communaux de la CCEL et de la CCPO et le PLU-H de la Métropole. Ils permettent de destiner, en totalité ou en partie, des fonciers à des programmes de logements locatifs sociaux. Dans le cadre de la modification 3 du PLU-H métropolitain, le nombre d'ER est passé de 106 à 111.

Les PLU communaux et le PLU-H comportent également des Secteurs de Mixité sociale (SMS). Ce sont des périmètres au sein desquels tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements qui est définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale (logement locatif social, PSLA et BRS). En 2022, 46 communes de la métropole disposent d'un SMS.

¹Taux de construction : Somme du total des logements commencés sur la période / le nombre total de logements en début de période *100

² FNAIM

³ Savoissienne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saone Habitat

⁴ avec Action Logement, la Banque des territoires et les offices publics métropolitains : Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Est Métropole Habitat



Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Référente : **Anne Francioso** - a.francioso@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme