



CONFERENCE DE PRESSE DU 20 JANVIER 2012

COMMUNIQUE DE PRESSE

Les années 2009 et 2010 avaient été deux années exceptionnelles pour le marché de l'immobilier résidentiel neuf sur l'agglomération lyonnaise, avec plus de 6 700 logements vendus, mais aussi la modification profonde au 31 janvier 2010 des dispositifs fiscaux qui accompagnaient les ventes.

Conséquence normale, le marché a démarré doucement en 2011 avec, assez naturellement, un repli des réservations nettes de 40% au premier trimestre.

Mais comme nous l'avons annoncé, le 3^{ème} trimestre et le 4^{ème} trimestre ont été marqués par une forte reprise des ventes portant le résultat annuel à 5 971 logements réservés, soit un modeste repli constaté de 11% du marché par rapport à 2010.

Les acquéreurs Utilisateurs ont réalisés 34% des réservations, malgré la disparition du PASS FONCIER et l'achèvement progressif des programmes réalisés en zone de renouvellement urbain ENRU. Ainsi les ventes à tva réduite à 5,5% n'ont-elles représentés que 22% de ce marché.

Les Investisseurs privés, après un début d'année extrêmement faible en raison de l'arrêt du premier dispositif Scellier au 31 décembre 2010, ont repris fortement le mouvement d'achat au 2^{ème} semestre, le Scellier 2011 avec défiscalisation de 22% pour les programmes « verts » restant une incitation puissante. De plus l'ensemble de l'offre nouvelle a proposé des programmes répondant aux nouvelles normes BBC pour des logements encore plus qualitatifs et économes en énergie. Au 31 décembre 2011, les investisseurs privés ont représenté 49% des logements collectifs vendus. Enfin 17% de la production a été réservée dans le cadre de la politique de diversité de l'habitat.

Ainsi, à un très haut niveau d'activité, le marché Lyonnais se rééquilibre doucement entre les investisseurs privés (qui restent toutefois majoritaires), et les acquéreurs utilisateurs, reflétant une belle confiance dans l'attractivité et le dynamisme de notre agglomération.

Le niveau de prix moyen en hausse par rapport à 2010 de 6 % sur l'ensemble de l'aire urbaine est la conséquence directe de la raréfaction du foncier, de son prix croissant et du renchérissement du coût de la construction, lié à l'impact des nouvelles réglementations.

L'année 2012 sera singulière. Jusqu'aux échéances électorales d'avril et mai, le marché pourrait se montrer attentiste. Parallèlement, l'absence de stock physique (logements construits non vendus) et le modeste niveau de l'offre disponible à la vente (environ 6 mois de commercialisation) devraient entretenir un statu quo sur les prix.

Pendant toute cette année, le marché pourra encore profiter de deux dispositifs efficaces d'aide à la pierre : le PTZ+ (Prêt à Taux Zéro Plus) et l'amortissement Scellier (lequel disparaîtra le 31 décembre 2012).

Le nouveau dispositif PTZ+, désormais dédié à la seule acquisition d'un logement neuf, accompagnera le rééquilibrage du marché entre les acquéreurs/utilisateurs et les investisseurs.

Le dispositif Scellier reste encore attractif avec une défiscalisation à 13% pour les logements neufs BBC (bénéfice fiscal comparable à l'amortissement De Robien).

Dans le contexte économique et financier particulièrement dégradé que nous connaissons, notre activité assure pérennité et sécurité à ceux qui y investissent, soutient l'emploi et contribue pleinement au dynamisme économique de notre agglomération.

Le « placement pierre » reste, plus que jamais, la valeur refuge pour les épargnants prudents !