



Actu Lyon et région

Métropole de Lyon

Acheter un terrain et faire construire : n'espérez rien à moins de 300 000 €

Le tout premier Salon du terrain à bâtir a été organisé, ce samedi 14 octobre, au Groupama Stadium. Son but : faciliter la vie des potentiels acquéreurs pour relancer le secteur. Pas simple alors que la facture d'une maison individuelle a grimpé, ces derniers mois, de près de 100 000 €.

On ne parle pas encore de krach. Mais de crise, c'est désormais certain. Car les chiffres de l'immobilier sont en berne depuis des mois. On enregistre 20 % de transactions en moins entre 2022 et 2023. Et la dégringolade est plus spectaculaire encore dans le neuf, où les professionnels du Rhône évoquent un ralentissement du marché de l'ordre de 40 à 50 %. Y compris pour les maisons individuelles, qui avaient pourtant le vent en poupe depuis la crise du Covid.

« Les Lyonnais n'ont pas perdu l'envie de s'installer à la campagne », décryptent Rémi Froquet et Sébastien Kramer, responsables au sein du groupe de promotion immobilière AST. « Ils rêvent toujours d'avoir un bout de jardin, avec une piscine et un barbecue. Seulement, leurs aspirations se heurtent à la hausse des prix... »

À cause de l'inflation et de la remontée spectaculaire des taux d'intérêt (ils dépassent désormais les 4 % sur 25 ans, contre 1,5 % il y a encore deux ans), l'enveloppe pour investir dans un terrain et y construire une maison a, en effet, grimpé de près de 100 000 € en quelques mois.

« Les acquéreurs doivent dépenser en moyenne 30 000 € de plus pour le terrain,



Le tout premier Salon du terrain à bâtir a réuni, ce samedi, des aménageurs fonciers, des lotisseurs, des promoteurs, des constructeurs, des courtiers, des banquiers et même des cuisinistes, pour « offrir un parcours client complet ». Photo Pierre Comet

30 000 € de plus pour la construction à cause de la hausse du coût des matières premières et encore 30 000 € supplémentaires pour le prêt bancaire », confirment Rémi Froquet et Sébastien Kramer. « Les premiers prix des villas avoisinent ainsi 300 000 €. Et il s'agit de mai-

sons assez éloignées de Lyon, avec des petits terrains... »

« On perd aussi du monde à cause de la lourdeur des démarches »

Pas question néanmoins pour les pros de tomber dans la sinistrose. Ni de baisser les bras. Si

les marges de manœuvre sur les prix sont relativement faibles, il reste possible de relancer la machine en facilitant la vie des potentiels acquéreurs. Du moins, c'est ce que s'est efforcé de faire le groupe AST, en organisant, ce samedi 14 octobre, au Groupama Stadium de Décines-

Zéro artificialisation nette : « On a le temps de voir venir »

C'est peut-être la méthode Coué. À moins que ce ne soit la politique de l'autruche... En tout cas, les professionnels de la maison individuelle que nous avons croisés ce samedi 14 octobre au Salon du terrain à bâtir, n'ont pas semblé plus inquiets que ça par le durcissement des normes sur la construction. Et notamment par l'objectif zéro artificialisation nette (Zan) instauré par la loi Climat & Résilience.

« 2050, c'est loin. On a encore

le temps de voir venir », a lancé le commercial d'un constructeur de l'Ain. « Aujourd'hui, nous sommes davantage soucieux du manque de clients, lié à la hausse des coûts, et des taux que du manque de terrains. D'ailleurs, nous ne sommes pas en pénurie. Il y a des projets qui sortent. »

Même son de cloche de la part d'un aménageur foncier du Beaujolais : « Pour l'instant, on trouve encore suffisamment de terrains à acheter

et à viabiliser. On ne se préoccupe pas du Zan. L'horizon est trop lointain. »

Un confrère de l'agglomération lyonnaise se veut, par ailleurs, optimiste : « Notre métier ne va pas s'arrêter en 2050, il va s'adapter. On peut imaginer que de nouveaux types de construction vont voir le jour. Par ailleurs, il sera toujours possible de recycler des sols déjà bétonnés pour faire de nouvelles constructions. »

Charpieu, le tout premier Salon du terrain à bâtir. Il a réuni, dans les salons de l'OL, des aménageurs fonciers, des lotisseurs, des promoteurs, des constructeurs, des courtiers, des banquiers et même des cuisinistes. « L'objectif, c'était vraiment de fluidifier les démarches en offrant un parcours client complet », exposent les représentants d'AST. « Car on se rend compte que l'on perd aussi beaucoup du monde à cause de la lourdeur et de la complexité des démarches pour trouver un terrain, un constructeur et un prêt. D'autant que les taux évoluent sans cesse et cela impose de réévaluer en permanence le projet. En réunissant tous les acteurs au même endroit, on limite au moins ce biais. »

« Nous rêvons d'un bout de jardin »

En quête d'une maison près de Miribel, Laurent et Aurélie, actuellement installés dans un appartement à Vénissieux, ont apprécié l'initiative. « Pris dans notre quotidien, nous n'avions pas réussi, depuis un an, à trouver le temps pour faire un point précis sur notre projet. Là, en quelques dizaines de minutes, nous avons pu rencontrer tous les acteurs du marché et nous y voyons beaucoup plus clair. Nous espérons que cela va se concrétiser rapidement. Nous rêvons d'un bout de jardin pour notre fils de 13 mois. »

Pour la première édition de son salon du terrain à bâtir, AST s'est fixé pour objectif d'enclencher une vingtaine de ventes de maisons individuelles, sur les quelque 300 parcelles qui étaient proposées.

● Pierre Comet