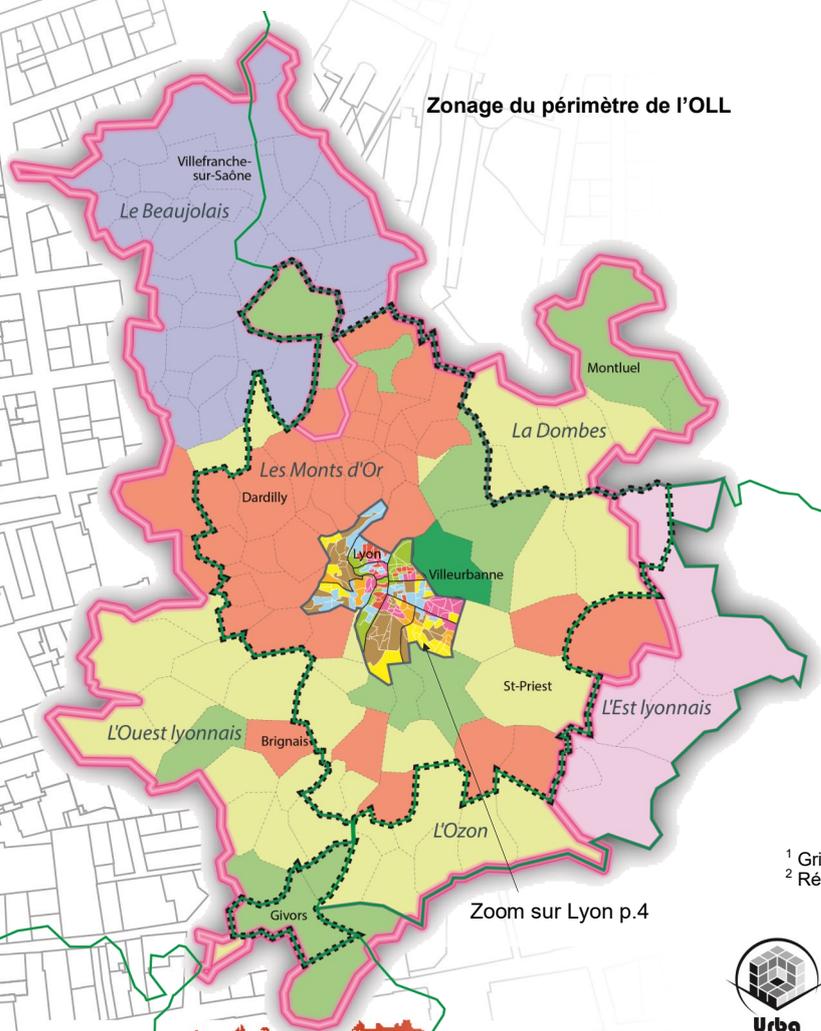


Les niveaux de loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise

Chiffres-clés 2019

Zonage du périmètre de l'OLL



L'Observatoire local des loyers (OLL) s'inscrit dans un réseau national, avec des spécificités locales. La métropole lyonnaise continue de privilégier l'observation sans adhérer à l'encadrement réglementaire des loyers. L'observatoire est un véritable outil de connaissance, permettant à chacun de se situer dans le marché locatif.

Au sein du périmètre de l'observatoire, le loyer médian¹ en 2019 est de 11,80 €/m². Ce loyer médian reste parmi les plus chers de France mais est nettement moins élevé que celui calculé pour le territoire d'enquête de Paris² (18,70 €/m²), de Nice² (13,60 €/m²), de Montpellier (12,30 €/m²) et de Marseille² (12,10 €/m²). Il est à des niveaux inférieurs aux territoires de Bordeaux² (11,30 €/m²) ou encore de Lille² (11 €/m²).

Les logements reloués dans l'année affichent des loyers supérieurs aux logements dont le locataire n'a pas changé (respectivement 12,10 €/m² et 11,70 €/m²).

Le parc de logements géré par les professionnels affiche des loyers inférieurs à ceux des logements gérés directement par les propriétaires. La différence de loyer est de l'ordre de 0,50 €/m².

¹ Grille de lecture et méthodologie p.4

² Résultats 2019



Numero des zones de collecte :

- Ville de Lyon

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

- Zonage extérieur

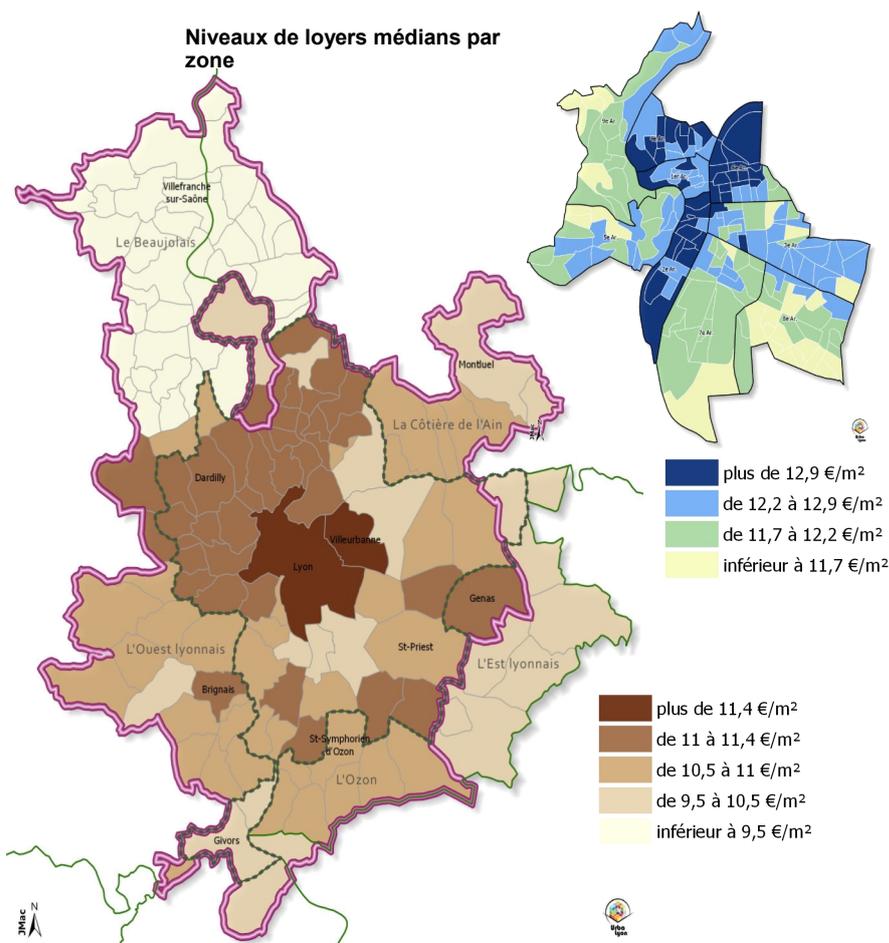
8	9	10	11	12	13
---	---	----	----	----	----

Limite :

	Unité urbaine de Lyon
	Grand Lyon
	Lyon
	Arrondissements
	Département



Niveaux de loyers médians par zone



Un territoire où les marchés médians peuvent aller de 9,10 €/m² à 13,30 €/m² selon la proximité par rapport au centre-ville de Lyon

Le loyer médian pour la ville de Lyon est de 12,60 €/m², avec 1,60 €/m² d'écart entre les secteurs les moins chers (quartiers les plus éloignés du centre dans les 5^e, 7^e, 8^e et 9^e arrondissements) et les secteurs les plus chers (quartiers en Presqu'île et dans le 6^e arrondissement).

A l'extérieur de Lyon, les loyers sont plus faibles de 1,50 €/m² en moyenne. Ils sont compris entre 9,10 €/m et 12 €/m². Villeurbanne est la zone la plus chère (12 €/m²), suivie par les communes au nord-ouest du centre de la Métropole (11,40 €/m²).

Des écarts importants du loyer au mètre carré entre les T1 et les autres surfaces

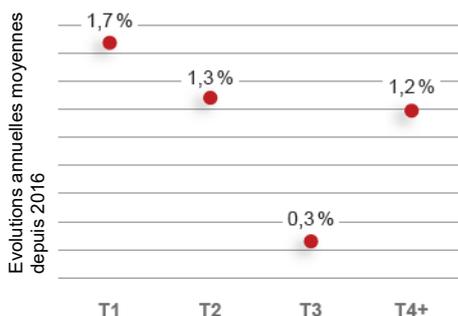
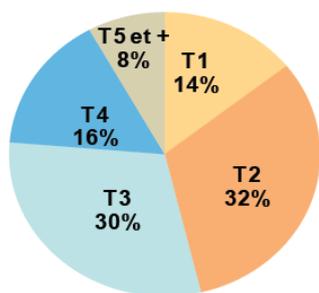
Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les studios et les T1 creusent l'écart avec une différence de 2,80 €/m² entre un T1 et un T2 contre 2 €/m² entre un T2 et un T3.

De plus, les petits logements affichent des loyers plus hétérogènes, entre 11,30 €/m² pour les loyers les moins chers jusqu'à 22,60 €/m² pour les loyers les plus chers.

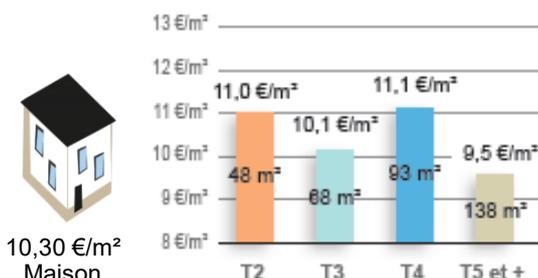
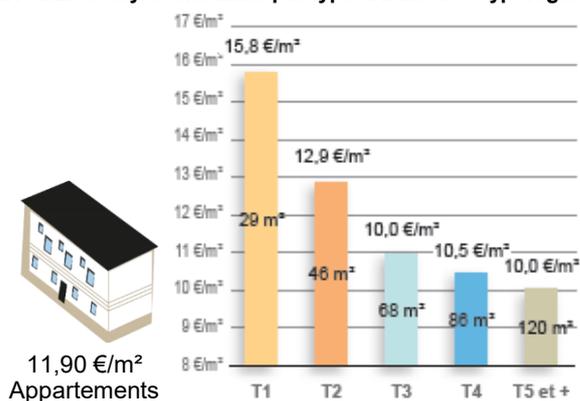
A l'exception des logements de quatre pièces, les niveaux de loyers des maisons sont toujours moins élevés au mètre carré que pour ceux des appartements.

Sur la base des logements suivis de 2016 à 2019, les loyers des T1 ont augmenté de 1,7% par an. Le marché des T3 a été plus stable sur cette période. Les loyers ont augmenté de 0,3% par an seulement.

Répartition des références de l'OLL par typologie et évolution des loyers depuis 2016



Niveaux de loyers médians par type d'habitat et typologie



L'époque de construction influe sur la qualité du logement et est un élément déterminant du niveau de loyer pratiqué.

Dans le parc locatif privé du périmètre de l'OLL, plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1946, 29% entre 1946 et 1990, 16% entre 1990 et 2005 et 20% après 2005.

Les appartements construits entre 1946 et 1970 ont les niveaux de loyers les plus bas. Ils sont de 10,50 €/m². Le loyer médian est progressivement plus élevé par rapport au caractère plus récent des logements. Cette hausse des loyers traduit la hausse des prix pour la construction de logements, due par exemple à l'augmentation progressive des réglementations liées à la construction (performance, isolation thermique, normes d'accessibilité, etc.) mais également à la hausse des coûts du foncier. Cependant, la différence entre le loyer médian des logements les plus récents (construits après 2005) et ceux de la période précédente est anecdotique : à 12 €/m² pour les logements achevés entre 1991 et 2005 et 12,10 €/m² pour ceux achevés après 2005.

Les logements construits avant 1946 font encore exception dans l'agglomération lyonnaise. Ils affichent les mêmes niveaux de loyers du parc plus récent.

La tension sur le marché favorise une hausse des loyers lors d'une nouvelle location

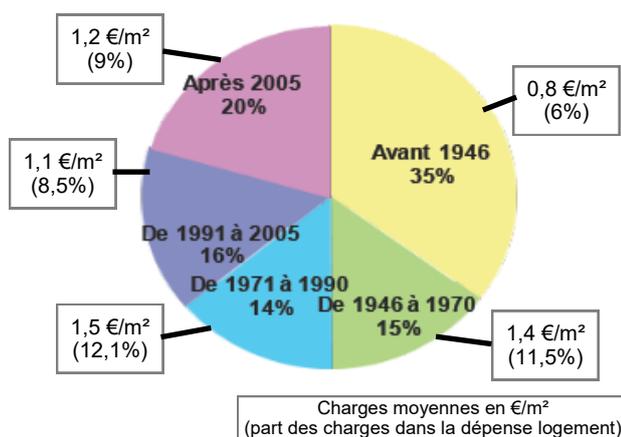
Les loyers des logements en relocation sont supérieurs de 0,40 €/m² par rapport à ceux des logements sans changement de locataire.

La mobilité au sein du parc locatif privé est assez forte. Un logement sur trois « change » de locataire dans l'année, du fait notamment des étudiants et de nouveaux arrivants salariés.

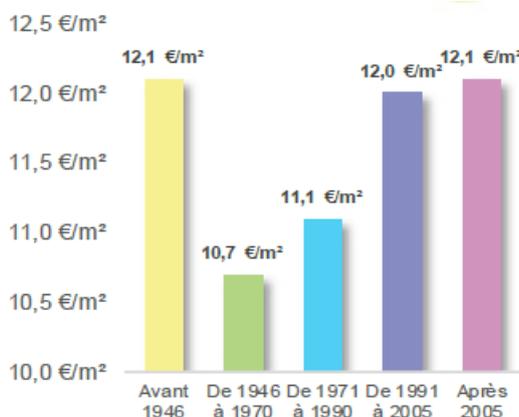
Le changement de locataire amène à une hausse de loyer, quelle que soit la typologie du logement. Ce sont les loyers des T1 qui augmentent le plus à la relocation, avec une hausse des loyers de 0,70 €/m².

Un nouvel emménagé dans un logement du parc construit après 1990 paiera son loyer de seulement 0,20 €/m² de plus que celui d'un locataire stable. A l'inverse le parc ancien présente des écarts de loyers plus importants en cas de nouvelle location.

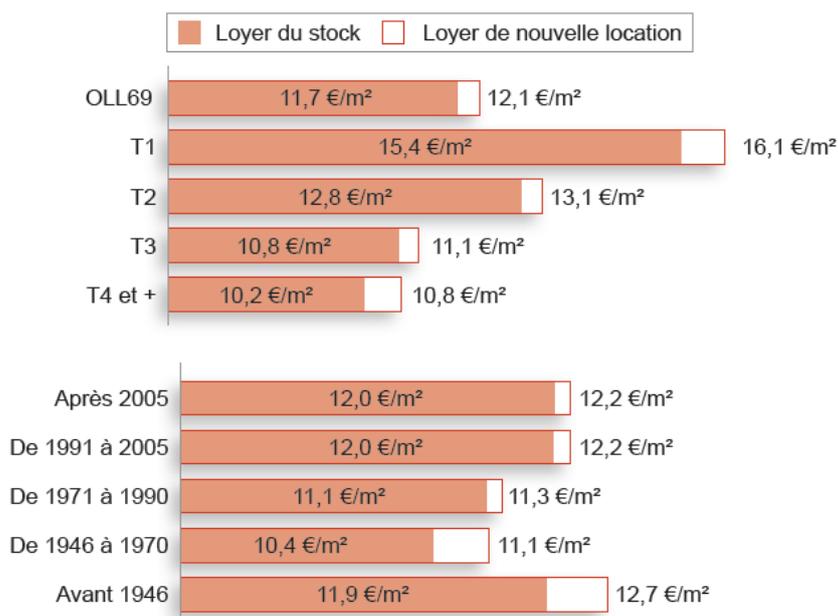
Répartition des références de l'OLL par ancienneté de construction



Niveaux de loyers médians par ancienneté de construction



Niveaux de loyers médians par typologie et ancienneté d'emménagement



Méthodologie

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 35 316 logements locatifs privés loués vides, dont 1 475 en gestion directe et 33 841 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

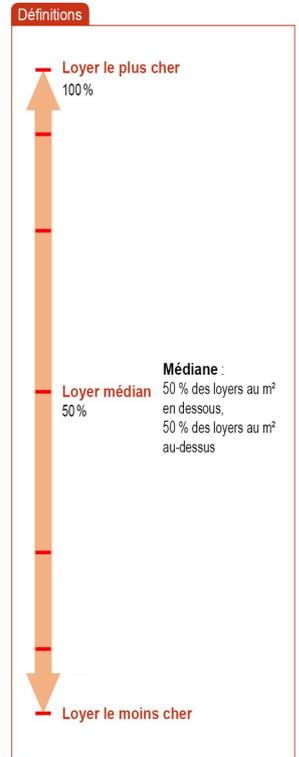
La collecte des références s'effectue en deux phases :

- ◆ pour la gestion directe : par enquêtes téléphoniques auprès des locataires ou des propriétaires bailleurs ;
- ◆ pour la gestion déléguée : en partenariat avec les professionnels de l'immobilier par exportation de fichiers via leur logiciel de gestion.

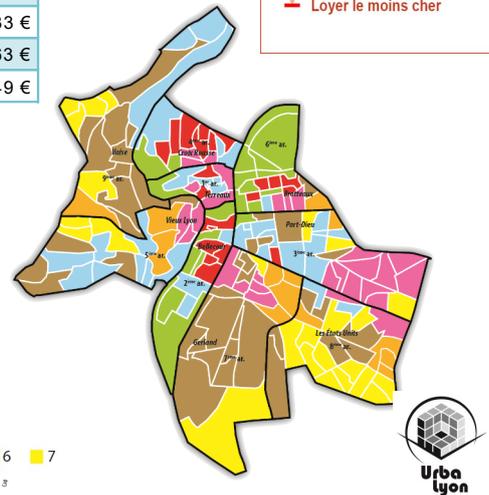
Loyers médians mensuels	OLL	Lyon	Centre (Lyon-Villeurbanne)	Hors Lyon
T1	450 €	471 €	463 €	425 €
T2	589 €	610 €	605 €	550 €
T3	730 €	786 €	778 €	680 €
T4	884 €	973 €	947 €	833 €
T5 et plus	1 100 €	1 298 €	1 300 €	1 063 €
Ensemble des logements	650 €	667 €	654 €	649 €

Grille de lecture

Le loyer médian permet de connaître le niveau de loyer à partir duquel 50% des logements ont un loyer au-dessous et 50% au-dessus. Contrairement à une moyenne, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.



Zonage de la ville de Lyon



Pour participer à l'observatoire en tant que locataires ou propriétaires bailleurs :

<https://www.intra.urbalyon.org/enquete-loyer>

Pour aller plus loin, vous trouverez la publication intégrale sur notre site :

<https://www.intra.urbalyon.org/>

Les travaux de l'Observatoire partenarial **Habitat** sont l'expression d'un partenariat entre la Métropole de Lyon, l'Etat et le Sepal

GRAND LYON
la métropole



sepal
syndicat mixte d'études
et de programmation de l'agglomération lyonnaise



Agence d'Urbanisme de l'aire
métropolitaine lyonnaise

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient - 69326 Lyon Cedex 03
Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10
www.urbalyon.org

Métropole de Lyon, Etat, Département du Rhône, Sepal, Sytral, Epora, Pôle Métropolitain, Communautés d'agglomération Annonay Rhône Agglo, du Bassin de Bourg en Bresse, Porte de l'Isère, Vienne Condrieu agglomération, Communautés de communes de l'Est lyonnais, de la Dombes, de la Vallée du Garon, des Monts du Lyonnais, des Vallons du Lyonnais, du Pays de l'Arbresle, du Pays de l'Ozon, Communes de Bourgoin-Jallieu, de Lyon, de Romans-sur-Isère, de Saint-Priest, de Tarare, de Vaulx-en-Velin, de Vénissieux, de Vienne, de Villeurbanne, Syndicats mixtes des Scot de l'Ouest lyonnais, de la Boucle du Rhône en Dauphiné, des Rives du Rhône, du Beaujolais, du Nord-Isère, du Val de Saône-Dombes, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, Agence régionale de santé, Caisse des dépôts et consignations, Chambre de commerce et d'industrie de Lyon Métropole, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Syndicat mixte de transports de l'aire métropolitaine lyonnaise, Syndicat mixte Plaines Mont d'or, Syndicat mixte du Grand Parc Miribel Jonage

Directeur de la publication : **Damien Caudron**

Référent : **Aurélié Lapierre** 04 81 92 33 57 a.lapierre@urbalyon.org

Infographie : Agence d'urbanisme