



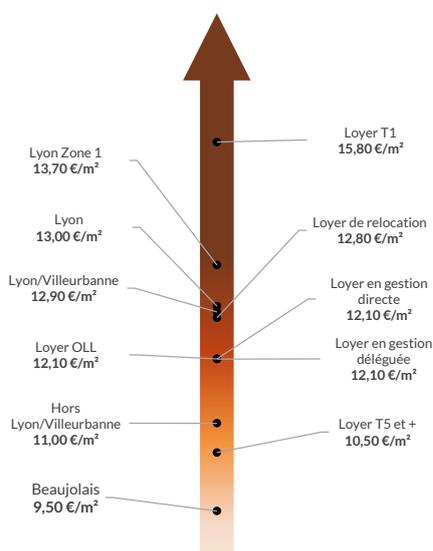
OBSERVATOIRE
LOCAL DES
LOYERS DE
L'AGGLOMÉRATION
LYONNAISE

AVRIL 2023

Les niveaux de loyers du parc privé de l'agglomération lyonnaise

Chiffres clés 2022

Les principaux niveaux de loyers médians



L'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise (OLL), membre du réseau national des observatoires locaux des loyers, décrypte depuis 2014 les dynamiques du marché locatif de l'agglomération. Véritable outil de connaissance, il a vocation à orienter propriétaires et locataires, professionnels de l'immobilier et investisseurs, et à éclairer l'élaboration des politiques publiques locales et nationales.

Au sein du périmètre d'observation, le loyer médian¹ en 2022 est de 12,10 €/m². Ce loyer médian reste parmi les plus chers de France : il est supérieur à ceux enregistrés dans la plupart des grandes agglomérations² (Bordeaux : 11,80 €/m², Lille : 11,40 €/m², Nantes : 11,20 €/m², Toulouse : 11,00 €/m²) et positionne le marché local à un niveau proche de ceux observés à Marseille (12,50 €/m²) et Montpellier (12,70 €/m²).

En 2022, les logements reloués dans l'année affichent des loyers supérieurs aux logements dont les locataires n'ont pas changé (respectivement 12,80 €/m² et 11,80 €/m²). Ce différentiel et le loyer médian à la relocation sont en baisse par rapport à 2021, signe d'une relative accalmie du marché locatif après des années de hausse.

¹ Grille de lecture en page 2 et méthodologie en page 4

² Résultats 2021 du réseau des OLL

Analyse des niveaux de loyers

Un territoire hétérogène où les loyers médians varient entre 9,50 €/m² et 13,70 €/m² selon la proximité du centre-ville

Le loyer médian pour les villes de Lyon et Villeurbanne est de 12,90 €/m², avec de fortes disparités : on note ainsi 2,10 €/m² d'écart entre les secteurs les moins chers (quartiers les plus éloignés du centre dans les 5e, 7e, 8e et 9e arrondissements lyonnais, ainsi que l'est villeurbannais) et les secteurs les plus valorisés (quartiers en Presqu'île, Vieux Lyon et 6e arrondissement).

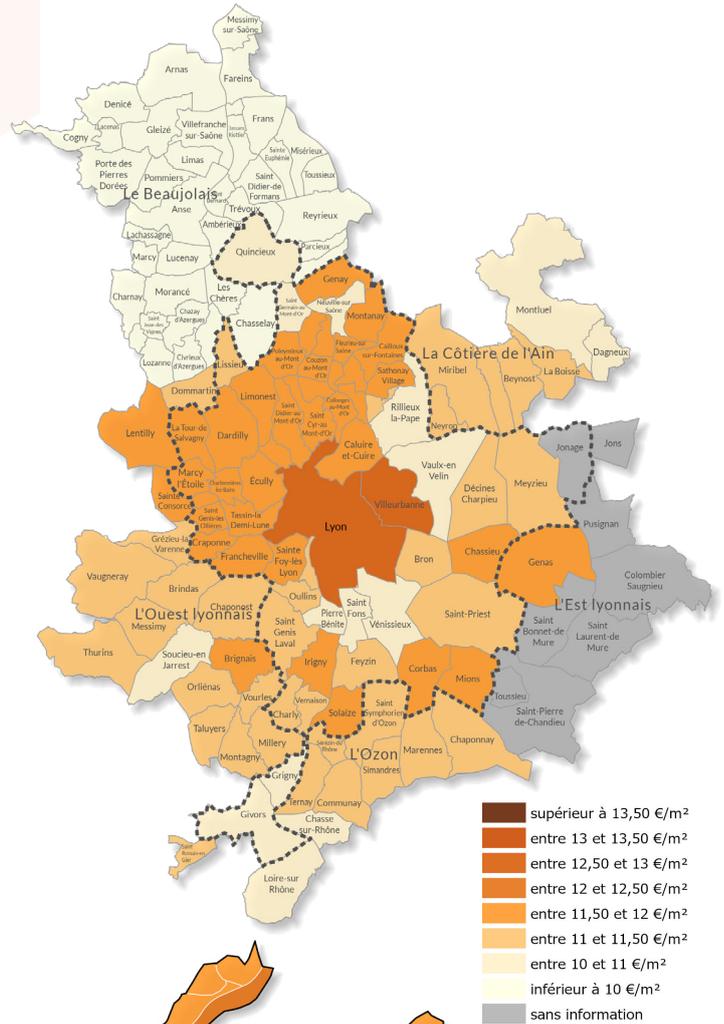
A l'extérieur de Lyon et Villeurbanne, le loyer médian est plus faible de 1,80 €/m². Les loyers médians constatés y varient de 9,50 €/m² à 11,90 €/m². Le nord-ouest de la métropole (principalement les communes des Monts d'Or) forme la zone la plus chère en matière de loyers en dehors de Lyon et Villeurbanne.

Des écarts de loyer au m² importants notamment sur les petites typologies de logements

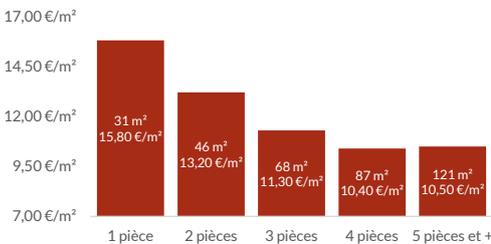
Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les petits logements (studios et T1) creusent l'écart avec une différence de 2,60 €/m² entre un T1 et un T2, contre 1,90 €/m² entre un T2 et un T3.

Ces petits logements affichent également des loyers plus hétérogènes : un maximum de 11,90 €/m² pour les 10% des loyers les moins chers, et un minimum de 22,50 €/m² pour les 10% des loyers les plus élevés.

Niveaux de loyers médians par zone

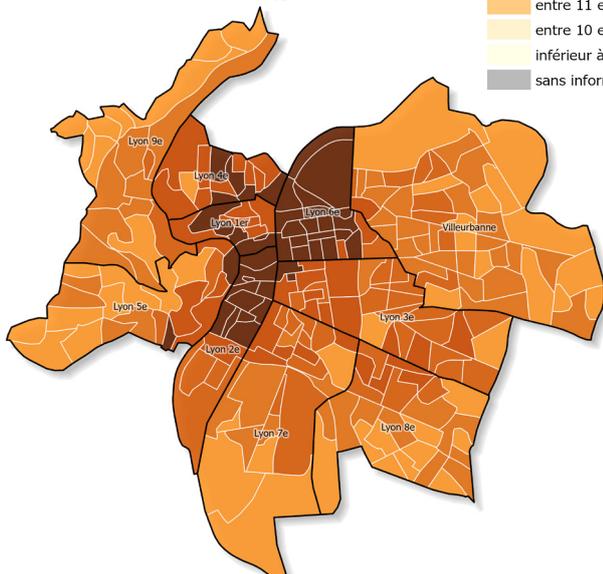


Loyer médian par typologie



Grille de lecture

Le loyer médian hors charges permet de connaître le niveau de loyer à partir duquel 50% des logements ont un loyer au-dessous et 50% un loyer au-dessus. Contrairement à une moyenne, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. Elle correspond donc au point d'équilibre du marché locatif local.





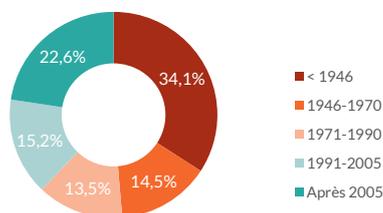
L'époque de construction, un élément déterminant du niveau de loyer pratiqué

Plus d'un tiers du parc locatif a été construit avant 1946. A l'opposé du spectre, plus d'un cinquième du parc date d'après 2005. Le reste des logements se répartit de manière quasiment homogène entre les différentes époques de construction.

Les appartements construits entre 1946 et 1990 présentent les niveaux de loyers les plus faibles, variant de 11,00 €/m² et 11,50 €/m². Le loyer médian s'apprécie progressivement pour les logements les plus récents. Cette hausse des loyers traduit la hausse du coût des opérations, due notamment à la hausse des coûts du foncier, mais également à l'augmentation progressive des normes d'habitabilité et de construction (performance thermique, d'accessibilité...) Toutefois, il n'y a que peu de différence entre le loyer médian des logements les plus récents (construits après 2005) et ceux de la période précédente. Ils affichent respectivement des médianes à 12,40 €/m² et 12,30 €/m².

Les logements construits avant 1946 font exception dans l'agglomération lyonnaise. Avec une médiane à 12,60 €/m², ils présentent des niveaux de loyers supérieurs à ceux du parc le plus récent. Ce parc ancien se retrouve particulièrement à Lyon, dans les quartiers les plus centraux et les plus attractifs.

Répartition du parc selon l'époque de construction



Loyer médian par époque de construction



Un marché locatif tendu mais qui montre des signes d'inflexion

La mobilité au sein du parc locatif privé reste soutenue. Plus d'un quart des logements « change » de locataire dans l'année (29,7%). Cette proportion est même d'un tiers sur les petits logements situés à Lyon et Villeurbanne, du fait notamment des étudiants et de nouveaux arrivants salariés.

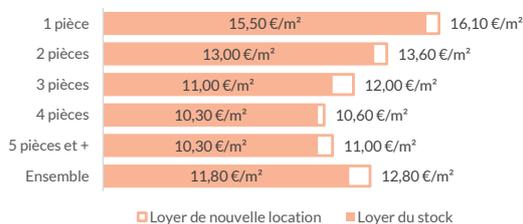
Dans un contexte de tension, la rotation au sein du parc, en particulier sur les petites surfaces, alimente traditionnellement la hausse du marché : en 2022, les loyers des nouveaux emménagés sont ainsi supérieurs de 1,00 €/m² à ceux des locataires stables (contre 1,40 €/m² en 2021). Toutefois, ce loyer de relocation est significativement inférieur à celui enregistré l'année précédente (12,80 €/m² en 2022 contre 13,10 €/m² en 2021), signe d'une inflexion du marché locatif local. Cette baisse est particulièrement perceptible sur les petites surfaces : 16,10 €/m² pour un logement d'une pièce en 2022 (17,70 €/m² en 2021).

Les dynamiques perceptibles à travers les chiffres clés de l'année 2022 nécessiteront donc d'être analysées finement par l'observatoire dans la mois à venir afin de mieux qualifier l'ampleur des évolutions du marché locatif local.

Loyer médian par époque de construction et ancienneté du locataire



Loyer médian par typologie de logement et ancienneté du locataire



Méthodologie

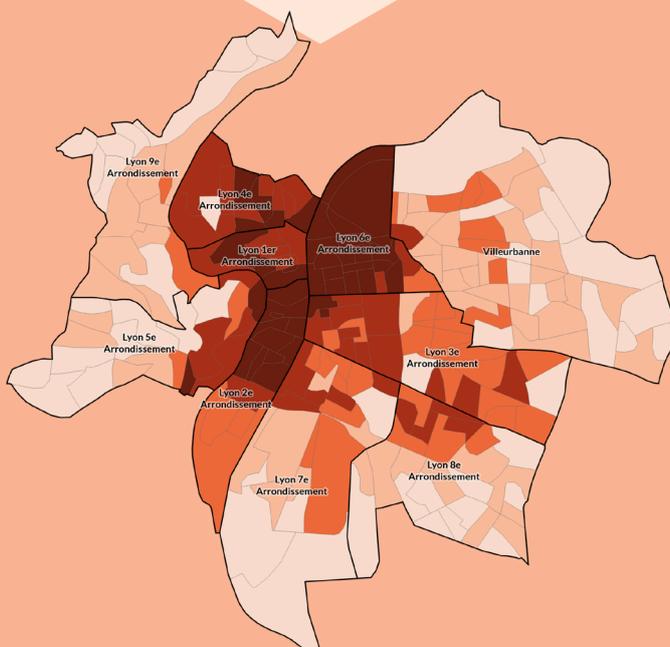
Le zonage applicable

Les zones rassemblent des secteurs dont les niveaux de loyer sont semblables pour les mêmes caractéristiques (taille du logement, époque de construction, ...)

La collecte des références

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 38 324 logements locatifs privés loués, dont 1 651 en gestion directe par le propriétaire et 36 673 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

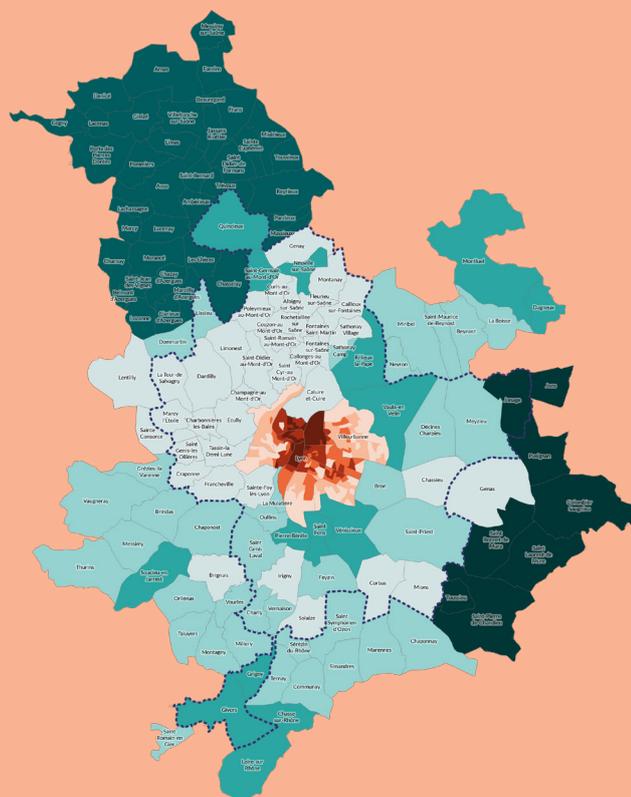
Détail du zonage sur Lyon et Villeurbanne



SECTEUR CENTRE
Lyon/Villeurbanne



Carte de zonage du périmètre d'observation



Directeur de publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Yann Nédellec** - y.nedellec@urbalyon.org

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



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

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