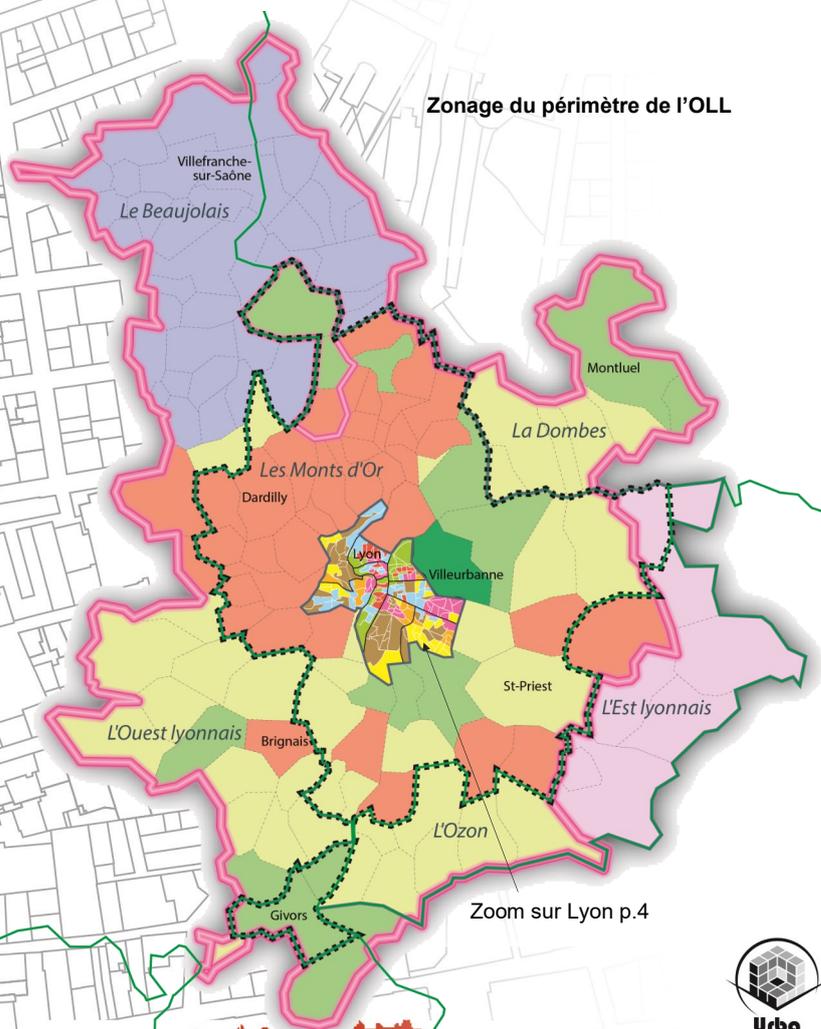


Les niveaux de loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise

Chiffres-clés 2018

Zonage du périmètre de l'OLL



Zoom sur Lyon p.4

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 2018 est de 11,40 €/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 Nice (13,50 €/m²), de Montpellier (12 €/m²) et de Marseille (12 €/m²). Il est à des niveaux similaires aux territoires de Bordeaux² (11,20 €/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 €/m² et 11,20 €/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 1 €/m².

¹ Grille de lecture et méthodologie p.4
² Résultats 2017

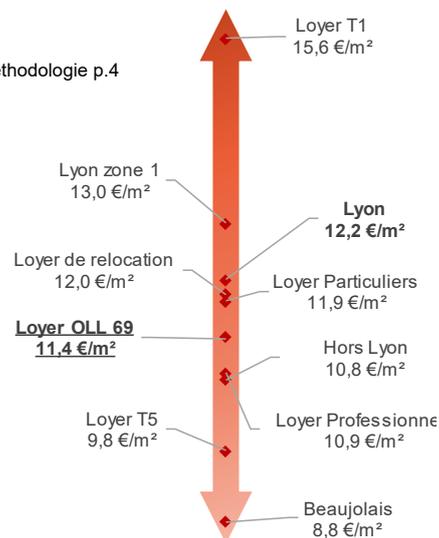


Numero des zones de collecte :

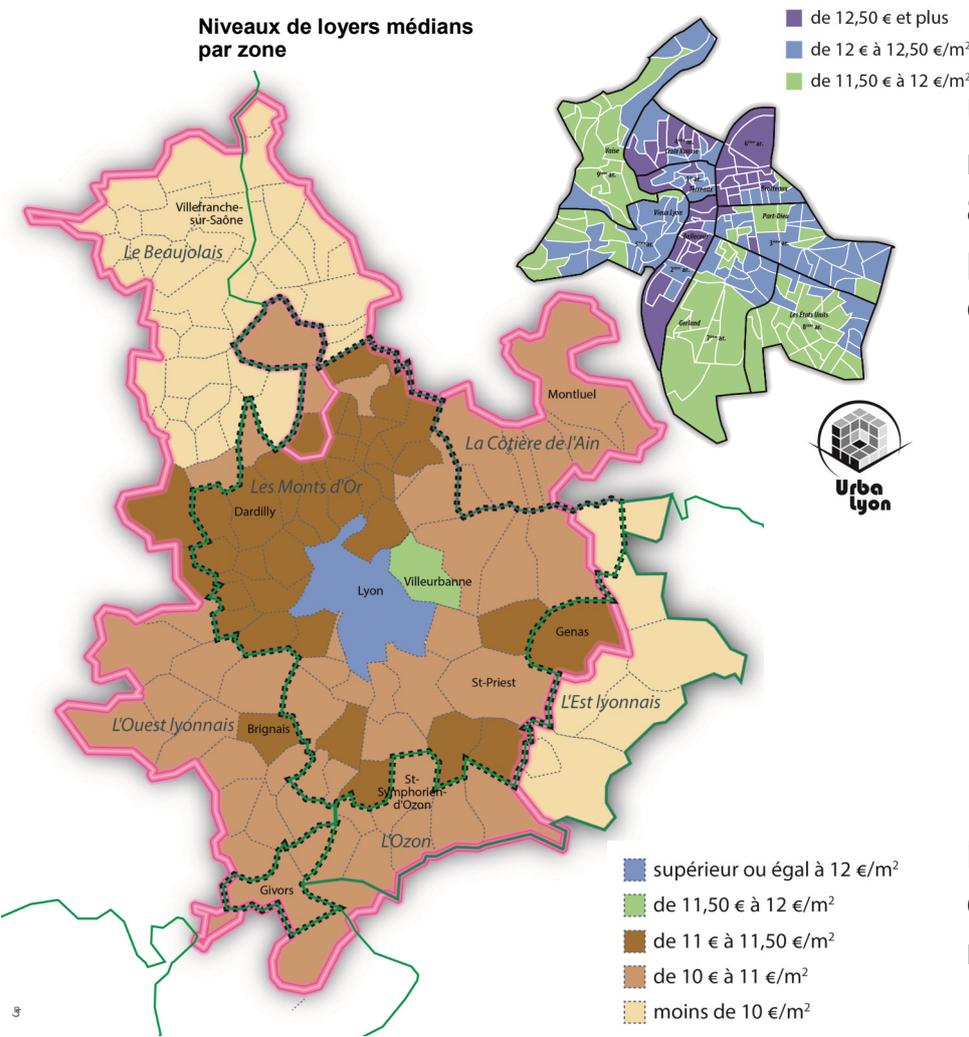
- Ville de Lyon
- 1 2 3 4 5 6 7
- Zonage extérieur
- 8 9 10 11 12 13

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 8,80 €/m² à 13 €/m² selon la proximité par rapport au centre-ville de Lyon

Le loyer médian pour la ville de Lyon est de 12,20 €/m², avec 1,50 €/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 1,20 €/m² en moyenne. Ils sont compris entre 8,80 €/m et 11,70 €/m². Villeurbanne se rapproche des niveaux de loyers de Lyon (11,70 €/m²), tout comme les communes au nord-ouest du Centre (11,40 €/m²).

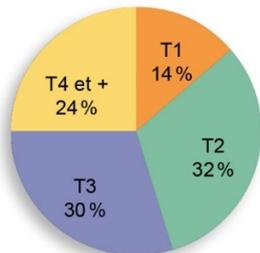
Les spécificités de chaque type de logement encore plus marquées en dehors de Lyon

Le loyer au mètre carré est 1,4 fois plus cher pour les très petits logements (studio - T1) que pour les T4 et plus. La différence est de 4,20 €/m².

Selon la taille des logements, quelques spécificités ressortent.

- Un T1 sur deux est loué au-delà de 15,60 €/m². Les loyers sont très disparates, allant du simple au double, avec des écarts de plus de 11,30 €/m² entre les loyers les plus chers et les loyers les moins chers.
- Le loyer médian d'un T2 est de 12,90 €/m² dans le Centre, avec 6,70 €/m² d'écart entre les loyers les plus chers et les loyers les moins chers. En périphérie, il y a moins de différences de loyer (6 €/m²)
- La location des T3 est assez homogène entre Lyon (11,20 €/m²) et sa périphérie (10,40 €/m²).
- Avec des niveaux de loyers bas sur les T4 et plus, surtout en dehors de Lyon et Villeurbanne, une sous-occupation est davantage constatée. En périphérie, deux marchés différents se distinguent. Le Beaujolais avec un faible loyer médian (8,10 €/m²) mais un écart entre les loyers extrêmes important (5,40 €/m²). Et la zone autour des Monts d'Or qui a un marché plus homogène, seulement 3,80 €/m² entre les loyers extrêmes mais avec un loyer médian plus élevé (9,50 €/m²).

Répartition des références de l'OLL par typologie

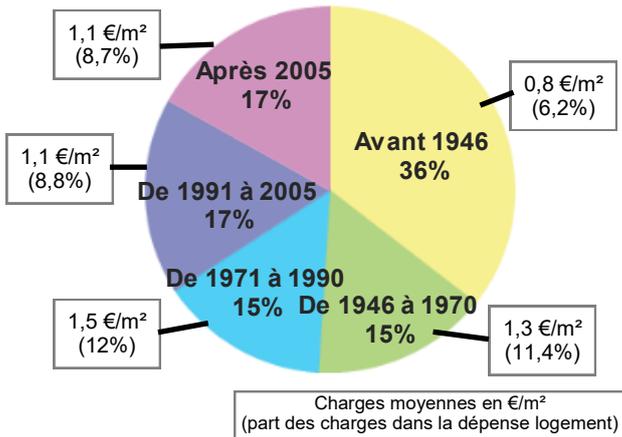


Niveaux de loyers médians par type d'habitat et typologie

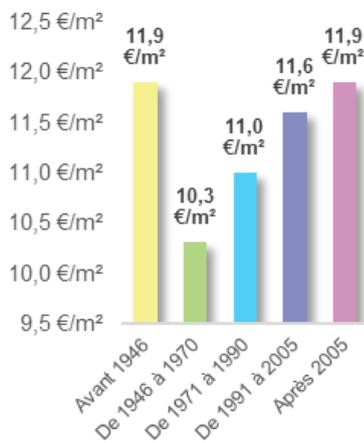


Loyers médians	T1	T2	T3	T4 et +	Ensemble
OLL	15,6 €/m²	12,6 €/m²	10,7 €/m²	9,8 €/m²	11,4 €/m²
Lyon	15,8 €/m²	12,9 €/m²	11,1 €/m²	10,5 €/m²	12,2 €/m²
Centre (Lyon - Villeurbanne)	15,7 €/m²	12,8 €/m²	11,0 €/m²	10,4 €/m²	12,1 €/m²
Hors Lyon	13,9 €/m²	11,9 €/m²	10,1 €/m²	9,4 €/m²	10,8 €/m²

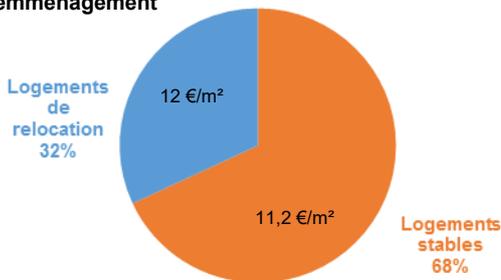
Répartition des références de l'OLL par ancienneté de construction



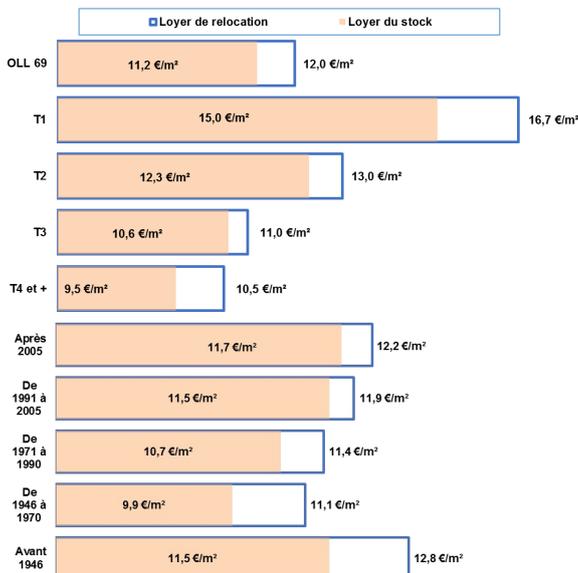
Niveaux de loyers médians par ancienneté de construction



Répartition des références de l'OLL par ancienneté d'emménagement



Niveaux de loyers médians par typologie et ancienneté d'emménagement



L'époque de construction du logement fait varier significativement le loyer

Plus d'un locataire sur trois vit dans un logement ancien construit avant 1946. Ce parc ancien est surtout présent dans le Centre, plus particulièrement dans les quartiers tels le Vieux Lyon ou la Presqu'île. Les niveaux de loyers sont équivalents à des logements récents. En effet, le caractère patrimonial et l'excellente localisation des logements anciens, compensent l'absence d'équipements modernes type ascenseurs par exemple.

Hors Centre, les logements récents, construits après 2005, sont loués plus chers que le parc ancien. Le développement résidentiel s'étend en périphérie et plus particulièrement dans l'Est lyonnais où un logement locatif privé sur quatre a été construit après 2005.

Les logements conçus entre 1946 et 1970 présentent des niveaux de loyers inférieurs aux logements construits avant ou après cette période. La moitié des locataires paye moins de 10,30 €/m². Ces logements sont en effet souvent moins qualitatifs, très énergivores et nécessitent des provisions sur charges élevées, obligeant les propriétaires à proposer des loyers plus faibles afin de compenser ce phénomène.

La tension sur le marché favorise une hausse des loyers à la relocation

Les loyers des logements en relocation sont supérieurs de 0,80 €/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. Plus le logement est petit, plus le turn-over est élevé avec 37% de T1 qui ont changé de locataire au cours de l'année 2018, contre seulement 26% des grands logements.

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 +1,70 €/m².

Un nouvel emménagé dans un logement du parc construit après 1990 paiera un loyer de 0,40 à 0,50 €/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 relocation. Les loyers peuvent varier de 1,20 à 1,30 €/m² en cas de remise sur le marché pour le parc conçu avant 1970.

Méthodologie

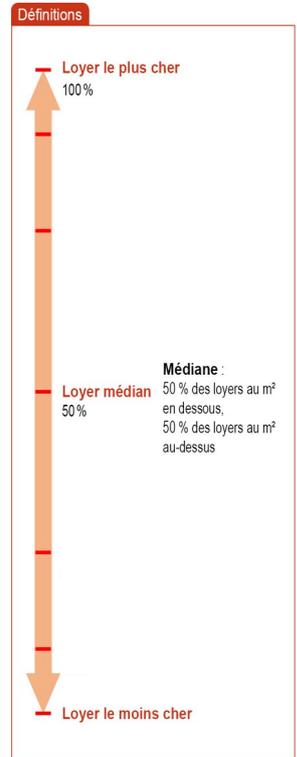
Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 26 505 logements locatifs privés loués vides, dont 1 532 en gestion directe et 24 973 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

La collecte des références s'effectue en deux phases :

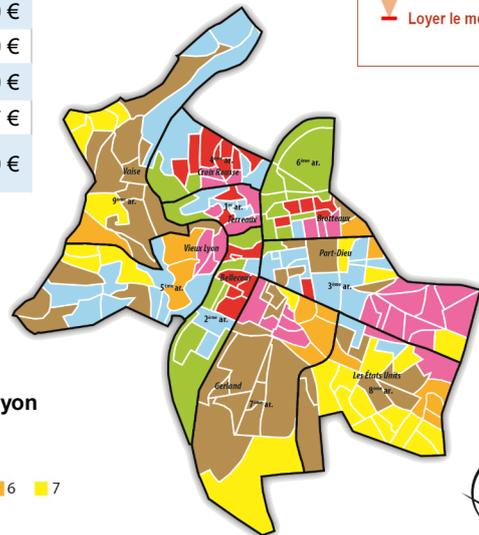
- ◆ pour la gestion directe : par enquêtes téléphoniques auprès des locataires ou des propriétaires bailleurs ;
- ◆ pour la gestion déléguée : en partenariat avec les professionnels de l'immobilier par exportation de fichiers via leur logiciel de gestion.

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.



Loyers médians mensuels	OLL	Lyon	Centre (Lyon-Villeurbanne)	Hors Lyon
T1	450 €	465 €	457 €	420 €
T2	570 €	598 €	590 €	540 €
T3	77 €	760 €	750 €	660 €
T4 et +	910 €	988 €	950 €	877 €
Tous types de logements	640 €	649 €	640 €	630 €



Zonage de la ville de Lyon

Numero des zones de collecte :

- Ville de Lyon

1 2 3 4 5 6 7



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

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

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



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 Tarare, de Vaulx-en-Velin, de Vénissieux, 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**

Réfèrent : **Ingrid Pignard** 04 81 92 33 59 i.pignard@urbalyon.org

Infographie : Agence d'urbanisme