

## Observatoire local des loyers

Juin 2021

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

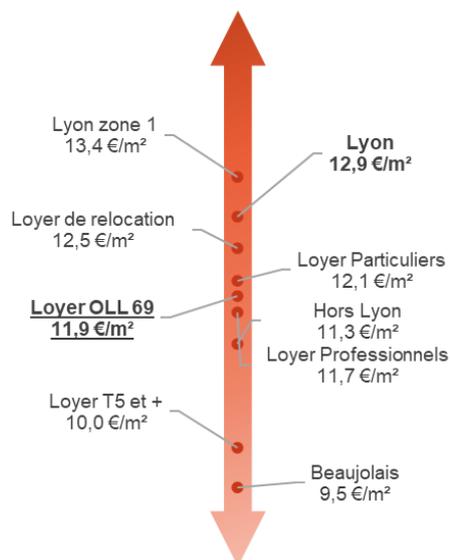
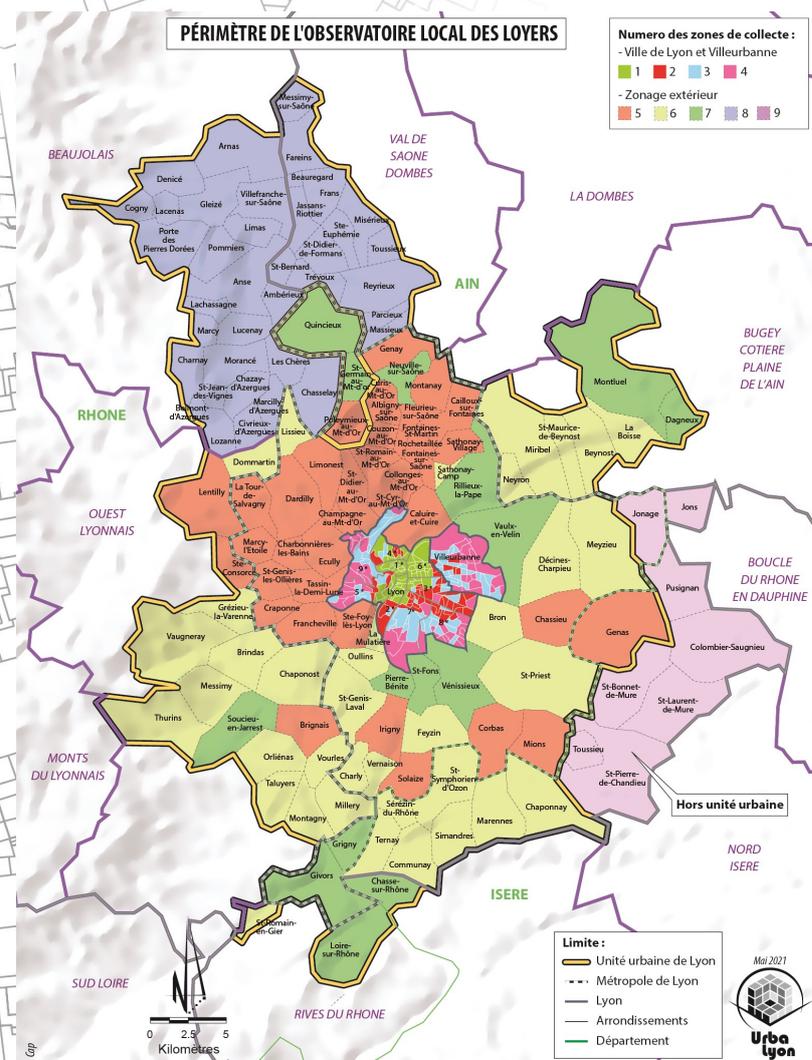
## Chiffres-clés 2020

L'Observatoire local des loyers (OLL) s'inscrit dans un réseau national, avec des spécificités locales. La métropole lyonnaise privilégie l'observation afin d'aguiller au mieux les politiques de l'habitat. L'observatoire est un véritable outil de connaissance, permettant à chacun de se situer dans le marché locatif.

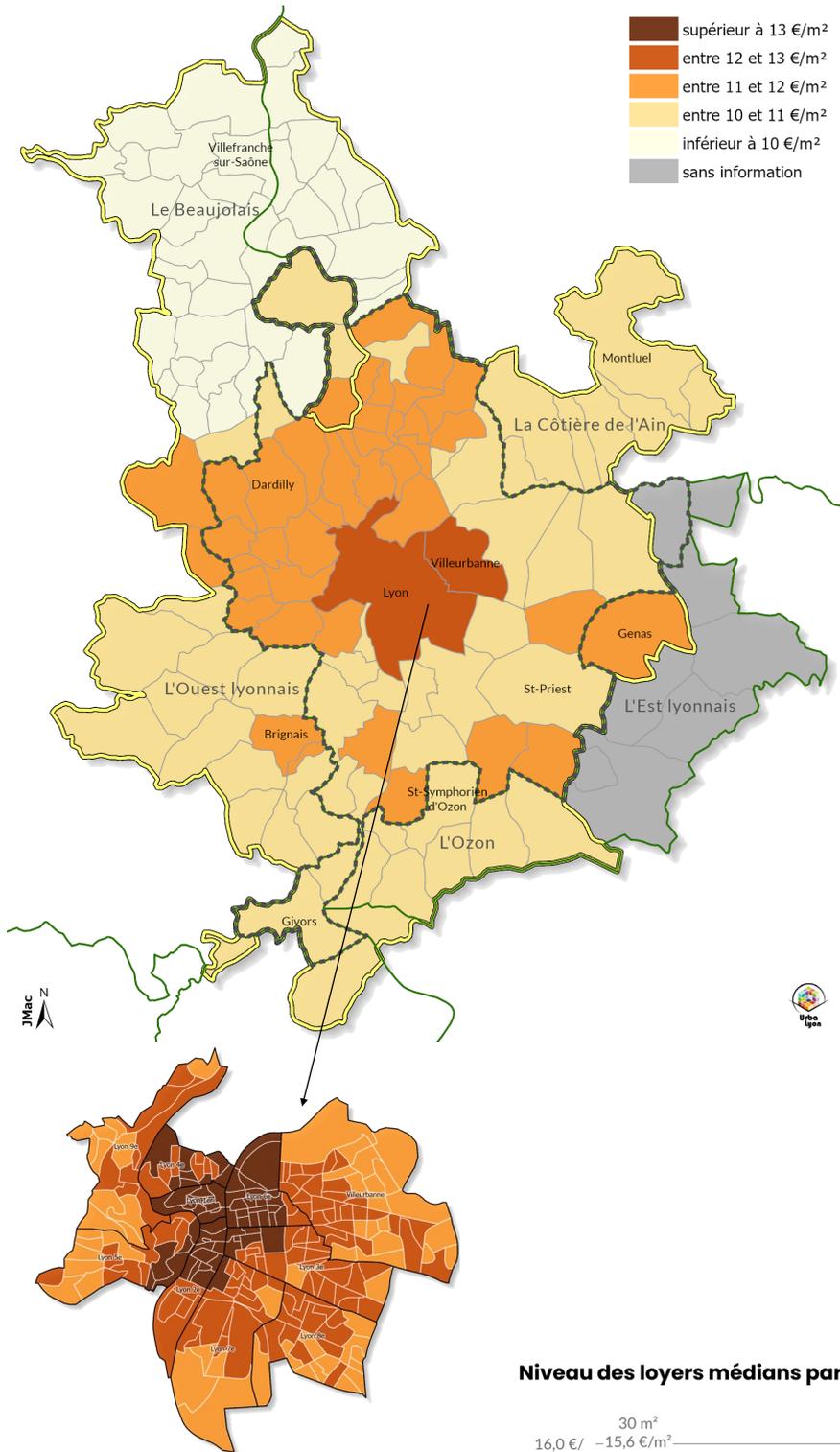
Au sein du périmètre de l'observatoire, le loyer médian<sup>1</sup> en 2020 est de 11,90 €/m<sup>2</sup>. Ce loyer médian reste parmi les plus chers de France mais est nettement moins élevé que celui calculé pour le territoire d'enquête de Paris (18,70 €/m<sup>2</sup>), de Nice<sup>2</sup> (13,90 €/m<sup>2</sup>), de Montpellier<sup>2</sup> (12,70 €/m<sup>2</sup>) et de Marseille<sup>2</sup> (12,30 €/m<sup>2</sup>). Il est supérieur aux territoires de Bordeaux<sup>2</sup> (11,50 €/m<sup>2</sup>) ou encore de Lille<sup>2</sup> (11,20 €/m<sup>2</sup>).

Les logements reloués dans l'année affichent des loyers supérieurs aux logements dont le locataire n'a pas changé (respectivement 12,50 €/m<sup>2</sup> et 11,60 €/m<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Grille de lecture et méthodologie p.4  
<sup>2</sup> Résultats 2019



## Niveaux de loyers médians par zone



## Un territoire où les marchés médians peuvent aller de 9,50 €/m<sup>2</sup> à 13,40 €/m<sup>2</sup> selon la proximité par rapport au centre-ville de

Le loyer médian pour les ville de Lyon et Villeurbanne est de 12,60 €/m<sup>2</sup>, avec 1,90 €/m<sup>2</sup> d'écart entre les secteurs les moins chers (quartiers les plus éloignés du centre dans les 5<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements lyonnais, ainsi que l'est villeurbannais) et les secteurs les plus chers (quartiers en Presqu'île, Vieux Lyon et dans le 6<sup>e</sup> arrondissement).

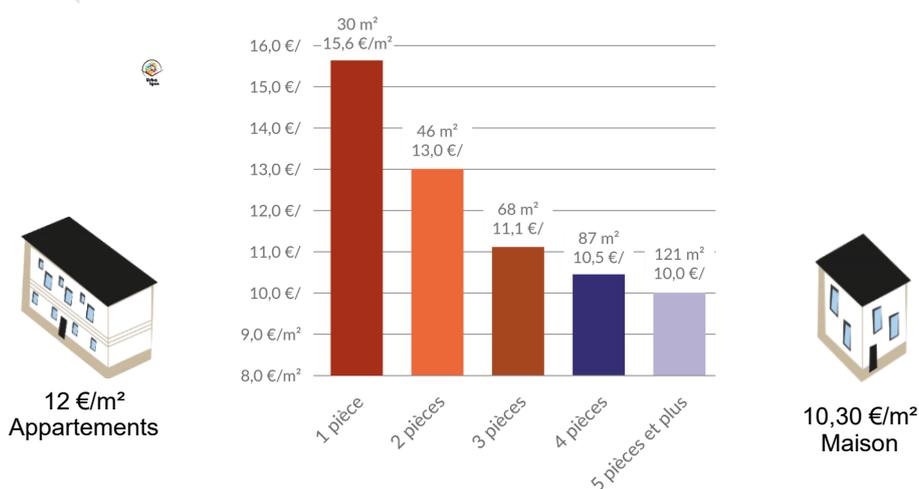
A l'extérieur de Lyon et Villeurbanne, les loyers sont plus faibles de 1,70 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Ils sont compris entre 9,50 €/m<sup>2</sup> et 11,70€/m<sup>2</sup>. Le nord-ouest du centre de la Métropole (principalement les communes des Monts d'Or) est la zone la plus chère en matière de loyers en dehors de Lyon et Villeurbanne.

## 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 2,60 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2 contre 1,90 €/m<sup>2</sup> entre un T2 et un T3.

De plus, les petits logements affichent des loyers plus hétérogènes, entre 11,70 €/m<sup>2</sup> pour les loyers les moins chers jusqu'à 22,70 €/m<sup>2</sup> pour les loyers les plus chers.

## Niveau des loyers médians par 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 10,90 €/m<sup>2</sup>. 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, il n'y a pas de différence entre le loyer médian des logements les plus récents (construits après 2005) et ceux de la période précédente est anecdotique, tous deux à 12,20 €/m<sup>2</sup>.

Les logements construits avant 1946 font encore exception dans l'agglomération lyonnaise. Ils affichent les mêmes niveaux de loyers du parc plus récent. Ces vieux logements se retrouvent particulièrement à Lyon, dans les quartiers les plus centraux et les plus attractifs.

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

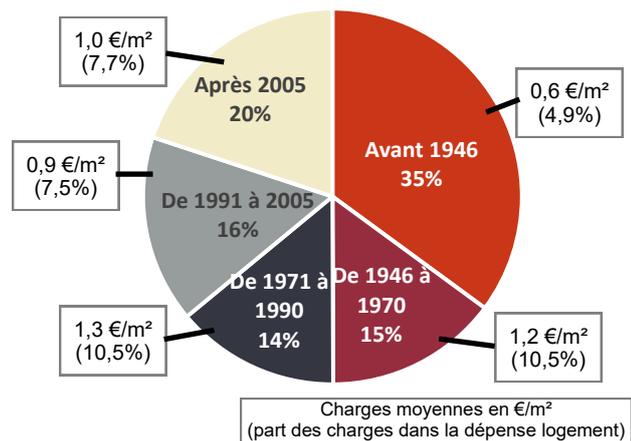
Les loyers des logements en relocation sont supérieurs de 0,90 €/m<sup>2</sup> par rapport à ceux des logements sans changement de locataire.

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

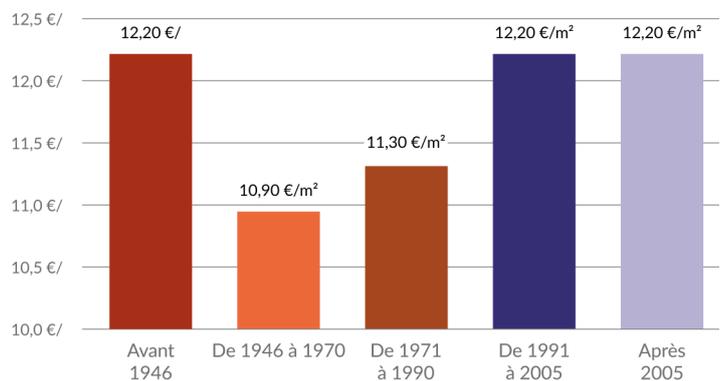
Le changement de locataire amène à une hausse de loyer, quelle que soit la typologie du logement. Ce sont les loyers des T2 qui augmentent le plus à la relocation, avec une hausse des loyers de 1,10 €/m<sup>2</sup>.

Un nouvel emménagé dans un logement du parc construit après 1990 paiera son loyer de seulement 0,20 €/m<sup>2</sup> de plus que celui d'un locataire stable. A l'inverse le parc ancien présente des différences de loyers plus importantes en cas de nouvelle location, avec un écart de 1,40 €/m<sup>2</sup> pour un locataire stable, écart pouvant s'expliquer par des efforts de rénovations importants chez les propriétaires en cas de changement de bail.

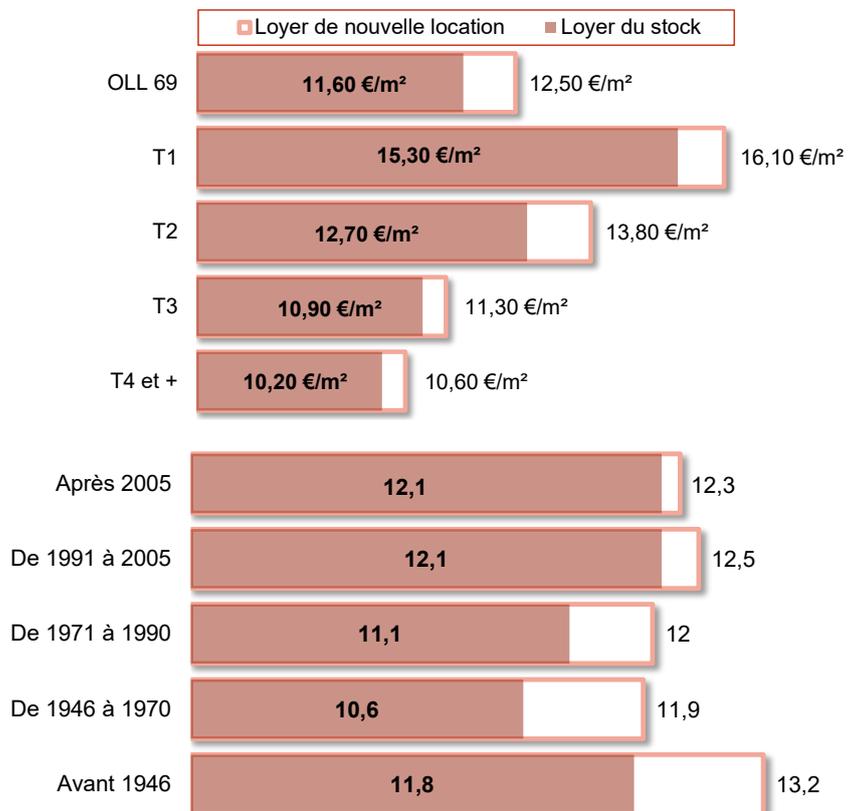
Répartition des références de l'OLL par ancienneté de construction



Niveau des loyers médians par époque de construction



Niveaux de loyers médians par typologie et ancienneté d'emménagement



## Méthodologie

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 27 422 logements locatifs privés loués, dont 2 417 en gestion directe et 25 005 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 :

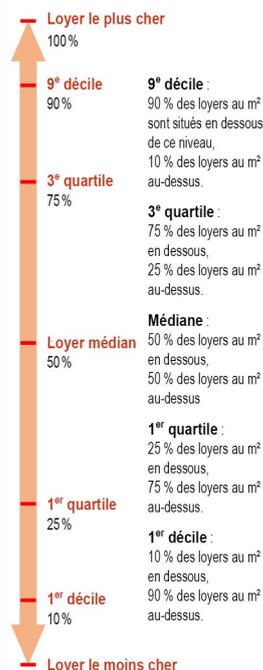
- ◆ pour la gestion directe : par enquêtes téléphoniques auprès des locataires ou des propriétaires bailleurs ;
- ◆ pour la gestion déléguée : en partenariat avec les professionnels de l'immobilier par exportation de fichiers via leur logiciel de gestion.

| Loyers moyens mensuels | Lyon   |              |                           |
|------------------------|--------|--------------|---------------------------|
|                        | OLL    | Villeurbanne | Hors Lyon et Villeurbanne |
| T1                     | 476 €  | 486 €        | 442 €                     |
| T2                     | 595 €  | 616 €        | 550 €                     |
| T3                     | 747 €  | 789 €        | 688 €                     |
| T4                     | 913 €  | 984 €        | 849 €                     |
| T5 et plus             | 1234 € | 1350 €       | 1150 €                    |
| Ensemble des logements | 722 €  | 726 €        | 716 €                     |

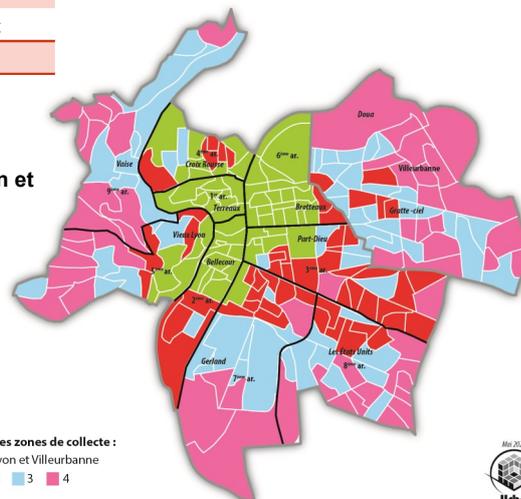
## Grille de lecture

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.

## Définitions



## Zonage des villes de Lyon et Villeurbanne



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.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

**GRANDLYON**  
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<sup>e</sup> étage  
 129 rue Servient - 69326 Lyon Cedex 03  
 Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10  
[www.urbalyon.org](http://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