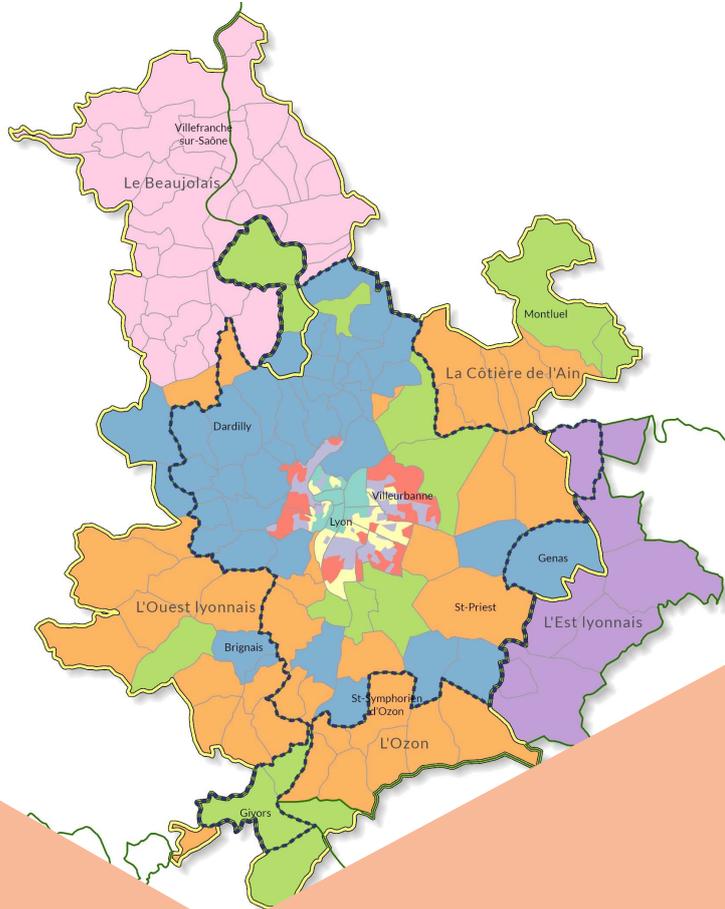
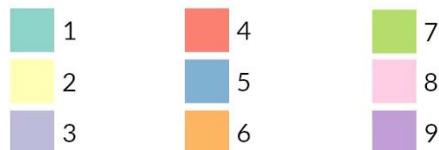


### Numéro des zones de collecte



## OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

MARS 2022

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

## Chiffres clés 2021

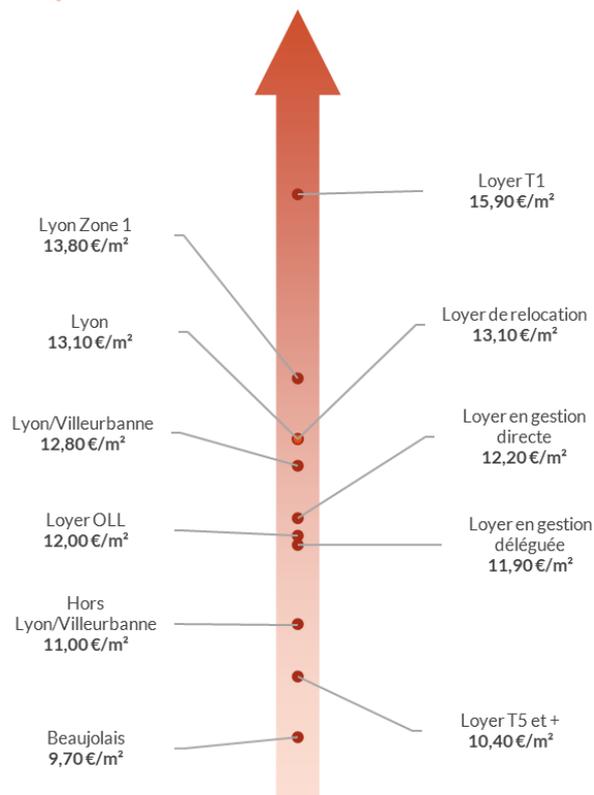
L'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise (OLL), membre du réseau national des observatoires locaux des loyers, décrypte depuis 2014 les dynamiques du marché locatif de l'agglomération. Véritable outil de connaissance, il a vocation à orienter propriétaires et locataires, professionnels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

Au sein du périmètre d'observation, le loyer médian<sup>1</sup> en 2021 est de 12,00 €/m<sup>2</sup>. Ce loyer médian reste parmi les plus chers de France: il est supérieur à ceux enregistrés dans la plupart des grandes agglomérations françaises<sup>2</sup> (Lille : 11,40 €/m<sup>2</sup>, Nantes : 11,00 €/m<sup>2</sup>, Toulouse : 10,80 €/m<sup>2</sup>, Strasbourg : 10,20 €/m<sup>2</sup>) et positionne le marché locatif local à un niveau désormais comparable à ceux observés à Aix-Marseille (12,50 €/m<sup>2</sup>) et Montpellier (12,80 €/m<sup>2</sup>).

Signe de la tension immobilière actuelle, les logements reloués dans l'année affichent des loyers nettement supérieurs aux logements dont les locataires n'ont pas changé (respectivement 13,10 €/m<sup>2</sup> et 11,70 €/m<sup>2</sup>). Cet écart de 1,40 €/m<sup>2</sup> n'a jamais été aussi élevé depuis qu'il est mesuré (2016).

<sup>1</sup> Grille de lecture et méthodologie en page 4

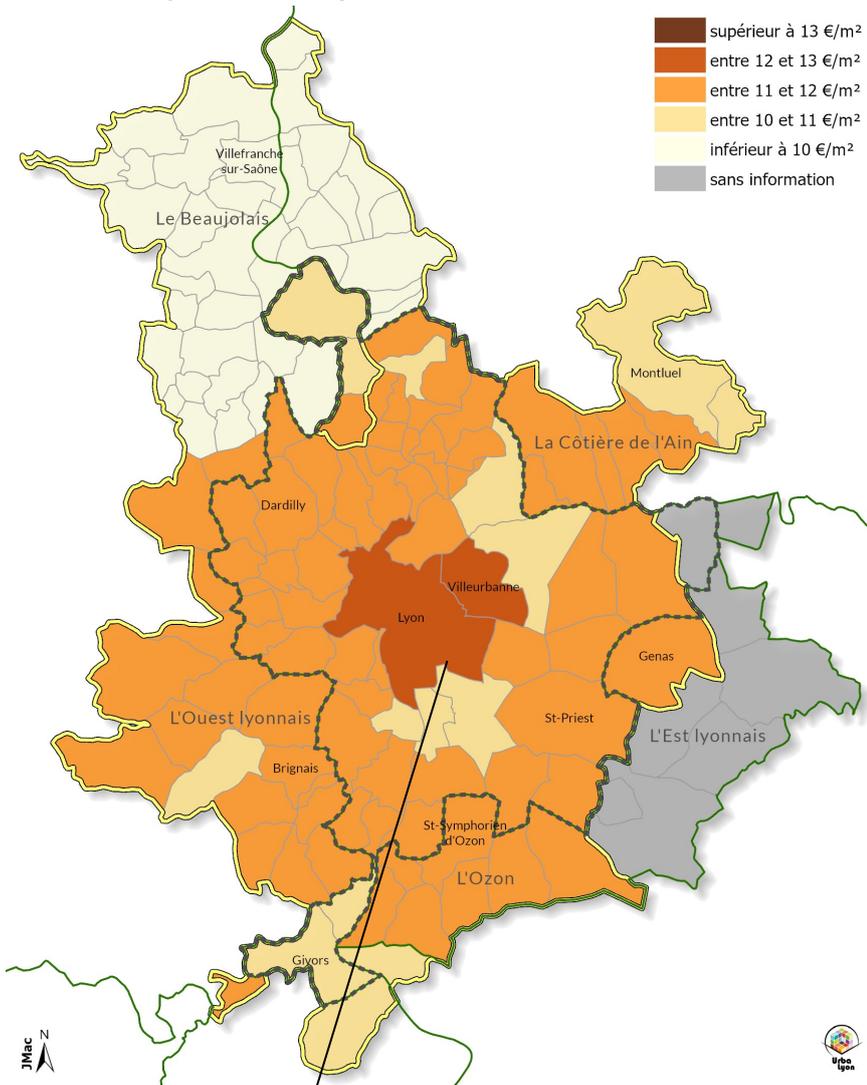
<sup>2</sup> Résultats 2020



DYNAMIQUE DE MARCHÉ

# Analyse des niveaux de loyers

## Niveaux de loyers médians par zone



**Un territoire hétérogène où les loyers médians varient entre 9,70 €/m<sup>2</sup> et 13,80 €/m<sup>2</sup> selon la proximité du centre-ville**

Le loyer médian pour les villes de Lyon et Villeurbanne est de 12,80 €/m<sup>2</sup>, avec de fortes disparités : on note ainsi 2,10 €/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 valorisés (quartiers en Presqu'île, Vieux Lyon et 6<sup>e</sup> arrondissement).

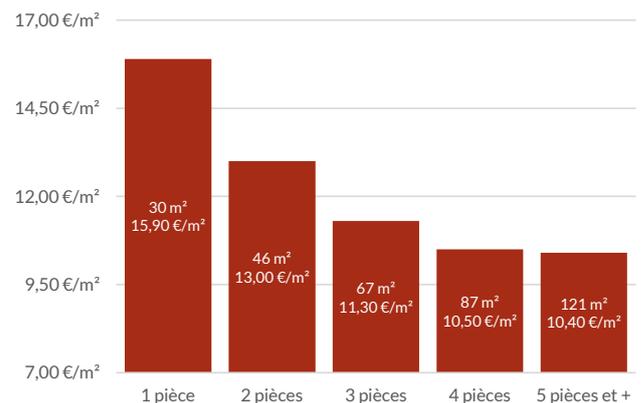
A l'extérieur de Lyon et Villeurbanne, le loyer médian est plus faible de 1,80 €/m<sup>2</sup>. Les loyers médians constatés y varient de 9,70 €/m<sup>2</sup> à 11,90 €/m<sup>2</sup>. Le nord-ouest de la Métropole (principalement les communes des Monts d'Or) forme la zone la plus chère en matière de loyers en dehors de Lyon et Villeurbanne.

**Des écarts de loyer au m<sup>2</sup> 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 2,90 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2, contre 1,70 €/m<sup>2</sup> entre un T2 et un T3.

Ces petits logements affichent également des loyers plus hétérogènes : un maximum de 11,70 €/m<sup>2</sup> pour les 10% des loyers les moins chers, et un minimum de 23,40 €/m<sup>2</sup> pour les 10% des loyers les plus élevés.

## Loyers médians (€/m<sup>2</sup>) constatés par typologie de logements



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

Sur l'ensemble des références collectées, plus d'un tiers des logements a été construit avant 1946. A l'opposé du spectre, près 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 11,20 €/m<sup>2</sup> et 11,40 €/m<sup>2</sup>. 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 12,20 €/m<sup>2</sup> et 12,10 €/m<sup>2</sup>.

Les logements construits avant 1946 font exception dans l'agglomération lyonnaise. Avec une médiane à 12,60 €/m<sup>2</sup>, 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.

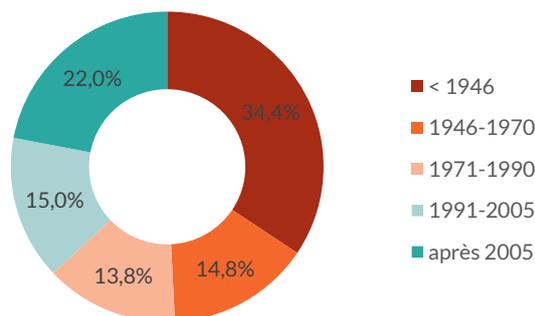
## La tension sur le marché favorise une hausse des loyers à la relocation

La mobilité au sein du parc locatif privé est soutenue. Plus d'un quart des logements « change » de locataire dans l'année. 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.

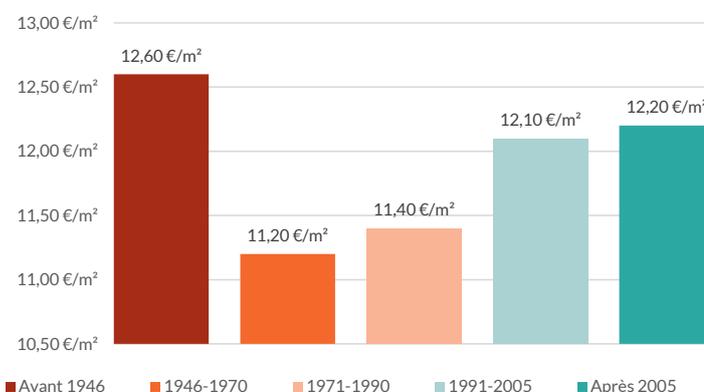
Dans un marché locatif tendu, la relocation entraîne mécaniquement une hausse de loyer, quelle que soit la typologie du logement : les loyers des nouveaux emménagés sont ainsi supérieurs de 1,40 €/m<sup>2</sup> à ceux des locataires stables. Dans le détail, les loyers des petits logements augmentent le plus à la relocation, avec un différentiel de 2,40 €/m<sup>2</sup>.

Des disparités sont également perceptibles selon l'ancienneté du parc. Un nouvel emménagé dans un logement construit après 2005 paiera un loyer 0,80 €/m<sup>2</sup> plus cher que celui d'un locataire stable. Ce différentiel atteint même 2,00 €/m<sup>2</sup> dans le parc ancien ; écart pouvant s'expliquer notamment par la tension immobilière marquée sur les secteurs centraux les plus concernés, mais également par les besoins de rénovations de ce parc ancien à l'occasion des changements de baux.

## Répartition des références de l'OLL par ancienneté de construction et charges constatées

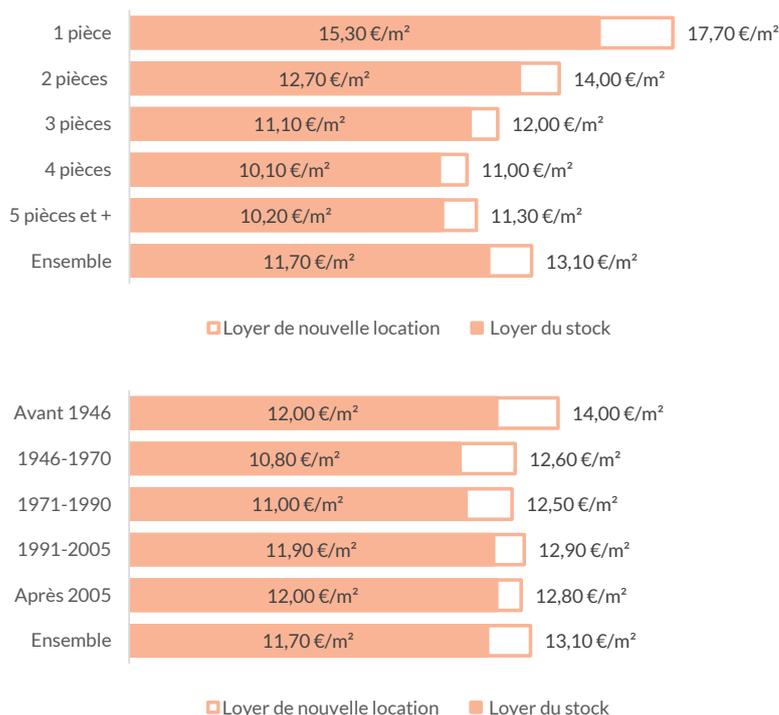


## Loyers médians (€/m<sup>2</sup>) constatés par époques de construction



■ Avant 1946 ■ 1946-1970 ■ 1971-1990 ■ 1991-2005 ■ Après 2005

## Niveaux de loyers médians par typologie et ancienneté d'emménagement



□ Loyer de nouvelle location ■ Loyer du stock

# Méthodologie

## Grille de lecture

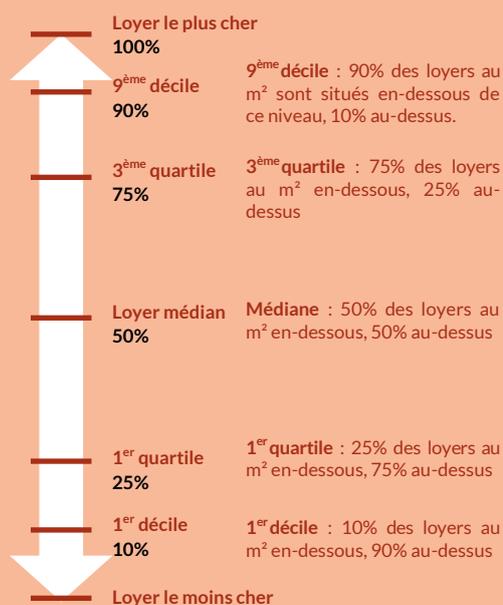
Le **loyer médian hors charges** permet de connaître le niveau de loyer à partir duquel 50% des logements ont un loyer au-dessous et 50% un loyer au-dessus. Contrairement à une moyenne, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

## Collecte

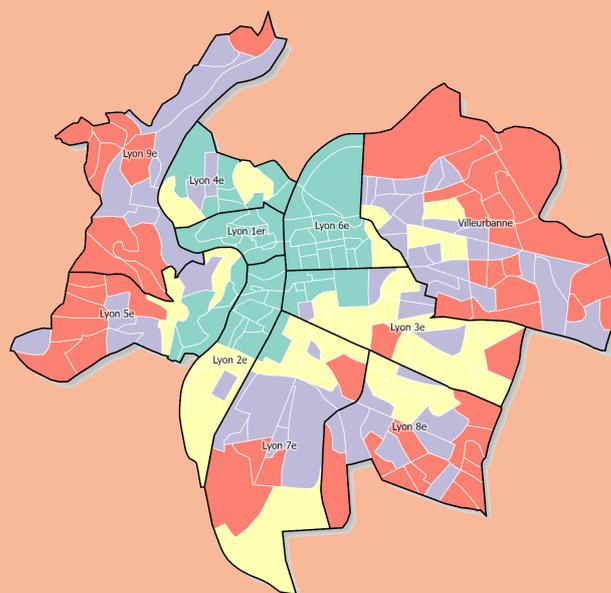
Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 28 726 logements locatifs privés loués, dont 1 463 en gestion directe par le propriétaire et 27 263 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document. La collecte 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.

## Définitions



## Détail du zonage applicable sur Lyon et Villeurbanne



Met N



### Numéros des zones de collecte



Directeur de la publication : **Damien Caudron**

Référent : **Yann Nédellec** – [y.nedellec@urbalyon.org](mailto: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