



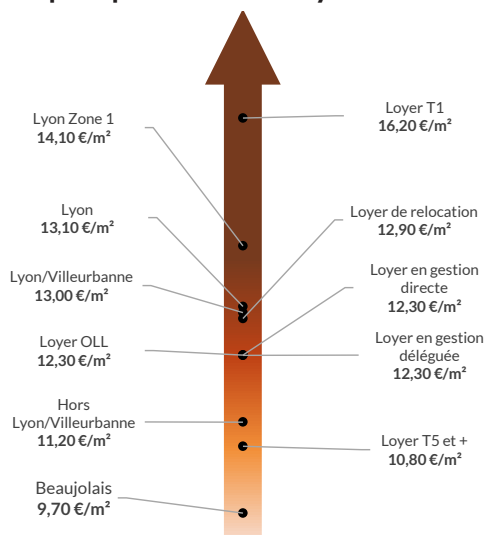
OBSERVATOIRE
LOCAL DES
LOYERS DE
L'AGGLOMÉRATION
LYONNAISE

MAI 2024

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

Chiffres clés 2023

Les principaux niveaux de loyers médians



L'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération lyonnaise (OLL 69), membre du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers, décrypte depuis 2014 les dynamiques du marché locatif de l'agglomération. 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 2023 est de 12,30 €/m², en augmentation par rapport à l'année précédente (12,10 €/m² en 2022). Ce loyer médian est supérieur à ceux observés dans la plupart des grandes agglomérations² (Bordeaux : 12,00 €/m², Lille : 11,50 €/m², Nantes : 11,40 €/m², Toulouse : 11,10 €/m²) et positionne le marché local à un niveau proche de ceux enregistrés à Marseille (12,60 €/m²) et Montpellier (12,80 €/m²).

En 2023, les logements reloués dans l'année affichent des loyers supérieurs aux logements des locataires stables (respectivement 12,90 €/m² et 12,00 €/m²). Ce différentiel à la relocation est toutefois en baisse par rapport à 2022 ; conséquence d'une augmentation relativement plus forte des loyers des locataires stables, liée à un Indice de Référence des Loyers (IRL) historiquement élevé.

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

² Résultats 2022 du réseau des OLL (hors Ile-de-France)

Analyse des niveaux de loyers

Un territoire hétérogène où les loyers médians varient entre 9,70 €/m² et 14,10 €/m² selon la proximité du centre-ville

Le loyer médian pour les villes de Lyon et Villeurbanne est de 13,00 €/m², avec de fortes disparités : on note ainsi 2,40 €/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).

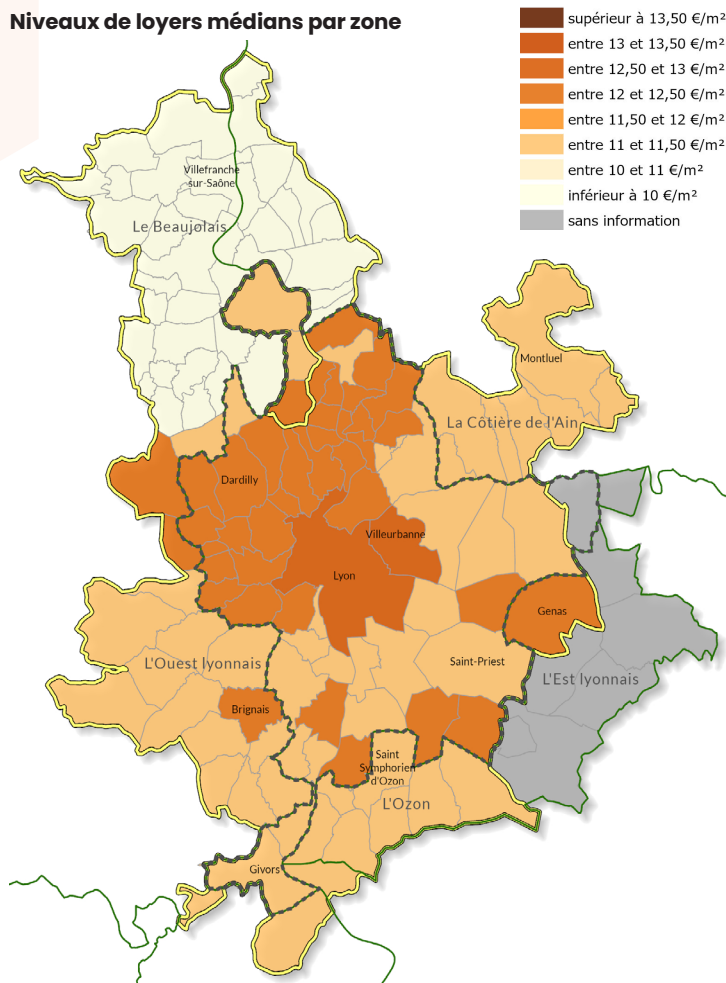
A l'extérieur de Lyon et Villeurbanne, le loyer médian est plus faible de 1,80 €/m². Les loyers médians constatés y varient de 9,70 €/m² à 12,10 €/m². Le nord-ouest de la métropole (principalement les communes des Monts d'Or) forme la zone la plus chère en matière de loyers en dehors de Lyon et Villeurbanne.

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

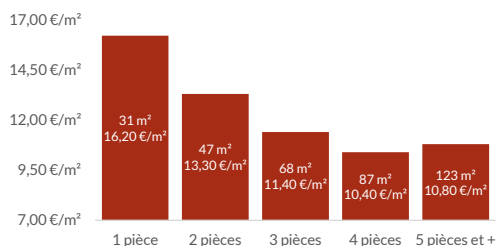
Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les petits logements (studios et T1) creusent l'écart avec une différence de 2,90 €/m² entre un T1 et un T2, contre 1,90 €/m² entre un T2 et un T3.

Ces petits logements affichent également des loyers plus hétérogènes : un maximum de 12,10 €/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

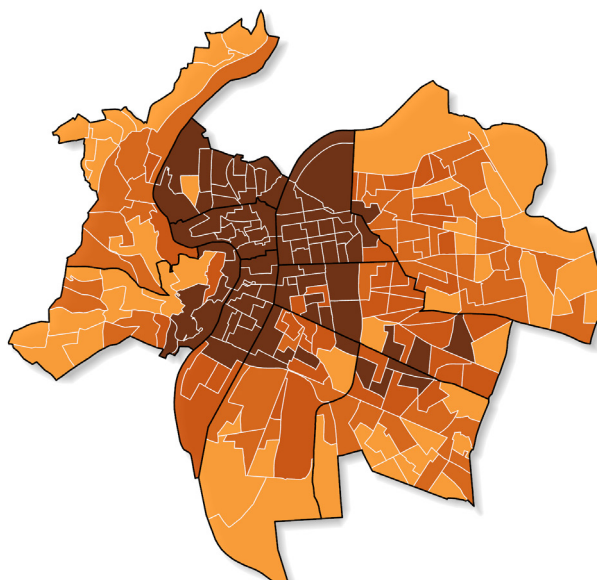


Loyer médian par typologie



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 11,20 €/m² à 11,70 €/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, 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 12,50 €/m² et 12,40 €/m².

Les logements construits avant 1946 font exception dans l'agglomération lyonnaise. Avec une médiane à 12,70 €/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.

Un léger regain des loyers de marché en 2023 (nouvelles locations)

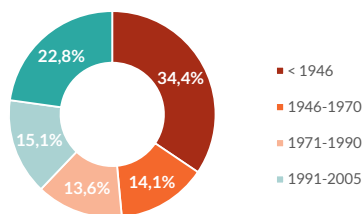
La mobilité au sein du parc locatif privé reste soutenue. Plus d'un quart des logements « change » de locataire dans l'année (29,9%). Cette proportion est supérieure à un tiers sur les petits logements situés à Lyon et Villeurbanne, du fait notamment des étudiants et de nouveaux arrivants salariés.

Dans un contexte de tension, la rotation au sein du parc, en particulier sur les petites surfaces, alimente traditionnellement la hausse du marché : en 2023, ce différentiel de loyer à la relocation est toujours plus modéré (0,90 €/m² en 2023, contre 1,00 €/m² en 2022 et 1,40 €/m² en 2021). Toutefois, le loyer médian de relocation apparaît en hausse, signe d'un léger regain du marché locatif (12,90 €/m² en 2023, contre 12,80 €/m² en 2022 et 13,10 €/m² en 2021).

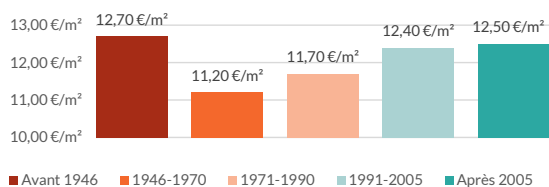
Une pression inflationniste impactant les loyers des locataires stables

L'appréciation globale du loyer médian en 2023 s'explique essentiellement par le contexte inflationniste observé en 2023. Sur la période, l'envolée de l'IRL a ainsi entraîné une hausse inédite des loyers de locataires stables, qui atteignent 12,00 €/m² en 2023 (11,80 €/m² en 2022 et 11,70 €/m² en 2021).

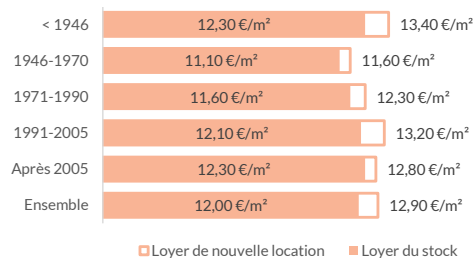
Répartition du parc selon l'époque de construction



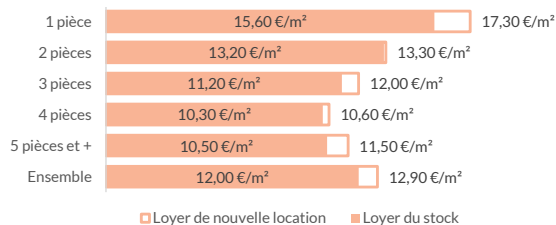
Loyer médian par époque de construction



Loyer médian par époque de construction et ancienneté du locataire



Loyer médian par typologie de logement et ancienneté du locataire



Méthodologie

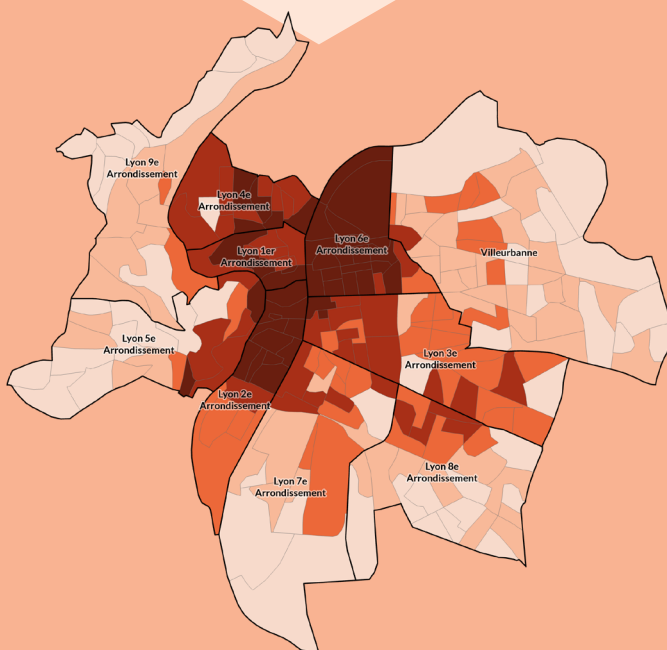
Le zonage applicable

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 36 441 logements locatifs privés loués, dont 1 483 en gestion directe par le propriétaire et 34 958 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

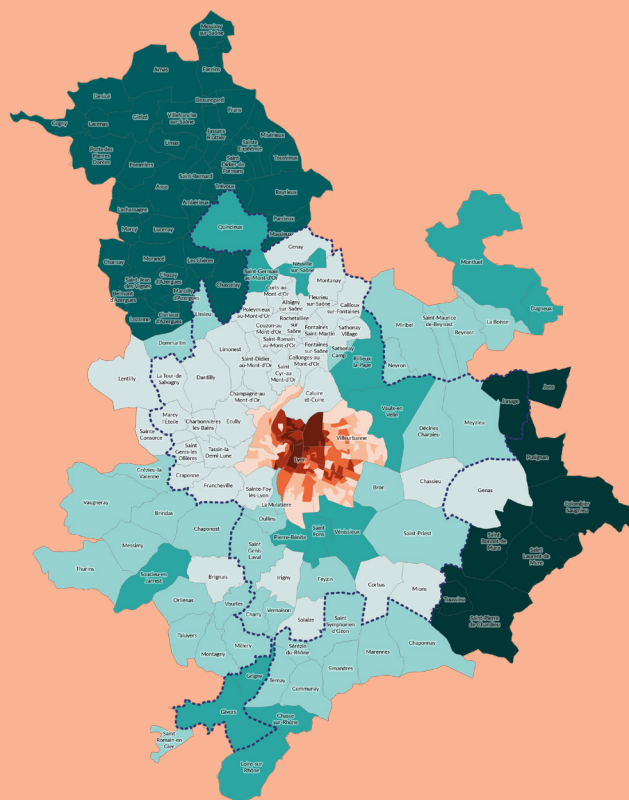
Détail du zonage sur Lyon et Villeurbanne



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