



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DÉCEMBRE 2024

DONNÉES 2023

Édito	3
Méthodologie	4
Contexte de l'observatoire	5
Résultats	7
Le continuum des produits locatifs	18
Annexes	
Détails par zone	22
Détails par typologie	44



Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise



A CEDER
C'est gratuit
04 72 56 71 73



INTERDIT
DE 7H À 19H
SAUF DIMANCHE
ET JOURS FÉRIÉS

LIVRAISON
20 MINUTES



« Dans un contexte persistant de tensions sur les marchés immobiliers, l'observation des loyers demeure un outil indispensable pour comprendre les dynamiques locales. Depuis 2015, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'agglomération lyonnaise, porté par l'Agence d'urbanisme, joue ce rôle d'outil partenarial au service de la connaissance. Son expertise est reconnue par un agrément officiel de l'État, certifiant la fiabilité et la pertinence des données recueillies.

Pour cette dixième édition annuelle, l'analyse s'appuie sur plus de 36 000 références collectées auprès des professionnels et particuliers, sur un territoire étendu comprenant la métropole de Lyon et une partie du département du Rhône. Ces données permettent d'offrir une information objective et partagée, essentielle à l'ensemble des acteurs.

Entre continuité des dynamiques établies et signes d'inflexion du marché locatif, les résultats de cette observation viennent enrichir la réflexion collective sur les enjeux du logement dans notre territoire. Ce nouveau millésime met ainsi en lumière les effets modérateurs de l'encadrement des loyers dans un marché locatif marqué par le contexte inflationniste.

Je vous invite à découvrir cette publication, qui constitue une ressource incontournable pour comprendre et anticiper les mutations du marché locatif de l'agglomération lyonnaise. »

Renaud Payre
Président du Comité de gouvernance de l'OLL

Méthodologie

Information

Différence entre les observatoires locaux des loyers et les autres dispositifs d'observation

Les observatoires locaux des loyers sont tenus à une rigueur scientifique contrôlée par un conseil composé d'universitaires et de représentants de l'Insee.

Les dispositifs d'observation sur les loyers, dont le plus connu est Clameur, observent les loyers pratiqués en se référant aux baux signés au cours de l'année observée. Ils analysent ainsi les loyers des nouvelles locations ou des relocations. L'OLL dispose quant à lui de données sur les loyers de relocation mais également sur les loyers de stock, soit les loyers des logements n'ayant pas fait l'objet de la signature d'un nouveau bail. Il intègre les loyers non suivis par les professionnels et observe donc tous les segments du marché pour être la référence locale sur une année donnée.

¹ Depuis l'enquête 2022, les données pour le périmètre soumis à l'encadrement des loyers (Lyon/Villeurbanne) sont exprimées en cinq zones.

² « Ilots regroupés pour l'information statistique ». L'Iris constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en Iris.

L'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise (OLL) fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant.

La collecte

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé (à l'exception des logements HLM, des Sociétés d'économie mixte (Sem) et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion). Cette collecte est réalisée auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens, et de tout autre fournisseur de données, complétée par des enquêtes auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments du parc de logements (type de logements, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau et garantissent la comparabilité des résultats entre les différents territoires.

Le traitement des données

Après recueil, contrôle et enrichissement de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement géré par l'Anil. Cette dernière garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données redressées en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Les objectifs de fiabilité

Le centre de traitement fixe un minimum d'enquêtes à réaliser en fonction, notamment,

de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Ce dispositif permet de garantir la précision des résultats. Ainsi en appliquant cette rigueur statistique, certains croisements de variables ne sont pas utilisables. Ils correspondent pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est trop faible dans la zone observée. **Les résultats 2023 ont été établis à partir d'un échantillon de 36 441 logements locatifs privés loués vides, dont 1 483 en gestion directe et 34 958 en gestion déléguée à un professionnel.** Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 références sont présentés dans ce document. **Les résultats présentés sont hors charges.**

Le zonage

Partiellement modifié en 2022, pour les communes soumises à l'encadrement des loyers¹, le zonage iso-loyer regroupe entre elles des zones homogènes en termes de loyers. Cette méthodologie peut conduire à créer des quartiers/secteurs discontinus. A Lyon et Villeurbanne, le regroupement est effectué à l'échelle des Iris², sur la base des données collectées en 2020 et 2021. En périphérie, la maille communale a été utilisée pour constituer les différents secteurs d'observation, sur la base des données collectées en 2014.

Pour rappel, le zonage respecte des contraintes de taille critique (autour d'un minimum de 8 000 logements locatifs privés) ou de délimitation de l'unité urbaine. Ainsi défini, il ne permet pas de communiquer des résultats à l'échelle des arrondissements, des communes ou des conférences territoriales des maires de la Métropole de Lyon. La méthodologie de l'observatoire ne permet pas la mesure des évolutions de loyer, mais l'identification des tendances. En effet, le panel des logements observés varie d'année en année en fonction des conditions de collecte. Seule la représentativité de l'échantillon est assurée tant en termes de volume que de typologie de logements.



Contexte de l'observatoire

Vision partenariale et données de cadrage

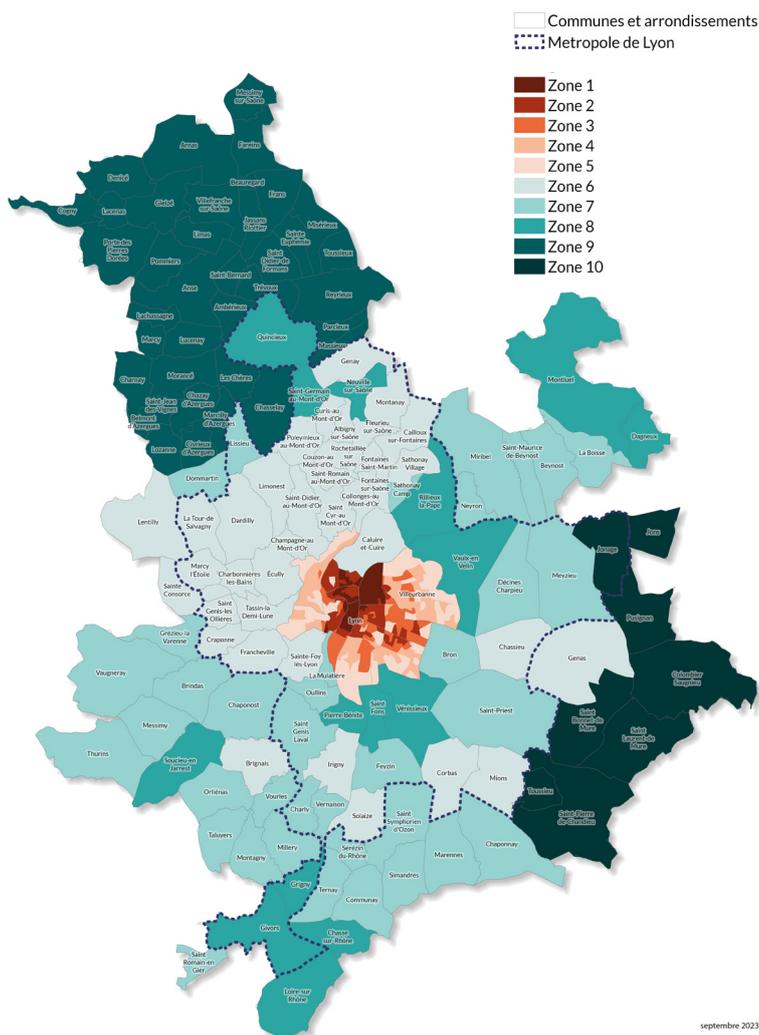
Information

La composition des dix zones du périmètre est détaillée de la page 22 à la page 42.

Croquis schématique du périmètre



Vue d'ensemble du périmètre de l'observatoire local des loyers



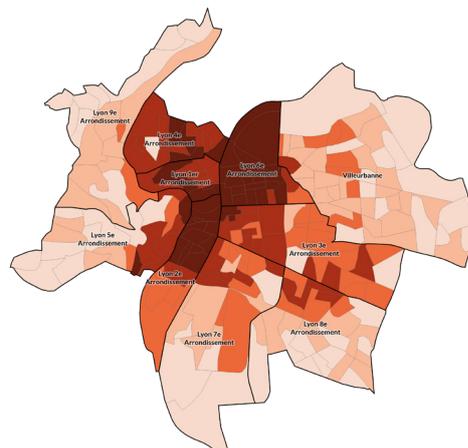
La dynamique des acteurs

L'observatoire local des loyers est un dispositif partenarial impliquant des acteurs publics (Métropole de Lyon, État, Sepal, Communautés de communes) et des professionnels de l'immobilier (Unis, Fnaim, Unpi, Admil, associations de locataires). Depuis 2014, l'Unis mobilise ses adhérents sur le dispositif. La Fnaim participe quant à elle à la collecte via une transmission de ses données au niveau national.

Grâce à une mobilisation très importante de ces acteurs, le nombre élevé de références collectées assure la robustesse de l'observation. **En 2023, 63 professionnels ont participé à l'enquête loyer.**

Véritable outil de connaissance du marché locatif local à destination du public et des professionnels, l'observatoire fournit pour chaque fournisseur local de données des focus personnalisés. Ces documents de référence permettent à chaque participant de positionner son parc en gestion vis-à-vis de l'ensemble du marché locatif mais également vis-à-vis du parc de logements locatifs en gestion déléguée.

Zoom sur le secteur Lyon / Villeurbanne



septembre 2023



Information

¹ Depuis 2023, les paramètres retenus sont les suivants :

- 5 zones ;
- 5 époques de construction (avant 1946/1946-1970/1971-1990/1991-2005/après 2005) ;
- 4 types de logements (T1/T2/T3/T4+).

² Insee RGP 2020, fichier de détail "Logement". Compte-tenu de la disponibilité tardive des données infracommunales du recensement général de la population (parution en octobre 2024 pour les données infracommunales 2021), le millésime antérieur a été systématiquement mobilisé (soit 2020 dans cette publication).

L'encadrement des loyers

Depuis le 1^{er} novembre 2021, les Villes de Lyon et Villeurbanne expérimentent l'encadrement des loyers.

Le dispositif d'encadrement du niveau des loyers s'applique aux logements loués nus ou meublés, ainsi qu'au bail mobilité, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Sur la base des travaux de l'observatoire, le préfet fixe chaque année (au 1^{er} novembre de l'année), par arrêté : un loyer de référence, un loyer de référence majoré (supérieur de 20%), un loyer de référence minoré (diminué de 30%), exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et secteur géographique (100 croisements en 2023, contre seulement 64 en 2022 ¹).

Les données exploitées dans le présent document constituent le deuxième millésime depuis le démarrage de cette expérimentation.

Un tiers des résidences principales concerne des locations privées

Le périmètre de l'OLL comprend 253 384 logements locatifs privés, soit 32,6% des résidences principales du territoire en 2020. ²

Ce parc est inégalement réparti dans le territoire. Il est concentré pour près des deux tiers (62,7%) à Lyon et Villeurbanne. Dans ce secteur central, le parc locatif privé représente 46,7% des résidences principales. Ce parc décroît en part comme en volume au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération. Dans le Grand Est Lyonnais (zone 10), territoire plus rural, la part des logements locatifs privés n'est que de 13,9% sur l'ensemble des résidences principales. Dans ce secteur, c'est le statut de propriétaire occupant qui est fortement majoritaire.

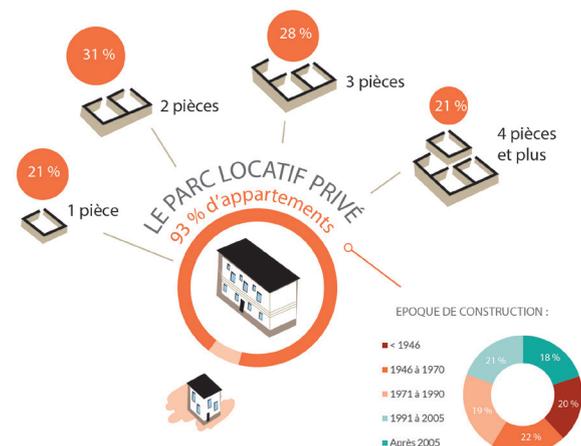
Recensement du parc locatif privé par zone

Source: Insee RGP 2020

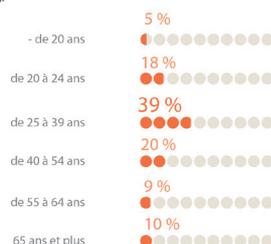
Zones	Logts vides	Logts meublés	Ensemble	% rés. princ.
Zone 1	21 271	3 473	24 744	51,5%
Zone 2	28 532	7 389	35 922	53,1%
Zone 3	30 238	9 032	39 270	53,3%
Zone 4	29 933	8 662	38 594	43,8%
Zone 5	15 444	4 989	20 433	32,6%
Lyon/V.	125 418	33 546	158 964	46,7%
Zone 6	26 528	2 029	28 556	22,2%
Zone 7	29 818	3 031	32 849	22,9%
Zone 8	16 364	2 667	19 031	19,7%
Zone 9	11 620	522	12 143	22,2%
Zone 10	1 762	79	1 842	13,9%
Périphérie	86 092	8 329	94 421	21,6%
OLL	211 510	41 875	253 384	32,6%

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT





Résultats

Le loyer médian dans le parc privé est de 12,30 €/m² en 2023

Définitions

9^e décile : 90% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau, 10% des loyers au m² au-dessus.

3^e quartile : 75% des loyers au m² en dessous, 25% des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50% des loyers au m² en dessous, 50% des loyers au m² au-dessus.

1^{er} quartile : 25% des loyers au m² en dessous, 75% des loyers au m² au-dessus.

1^{er} décile : 10% des loyers au m² en dessous de ce niveau, 90 % des loyers au-dessus.

Information

¹ Plus d'éléments relatifs aux loyers de stocks et de marché sont consultables en page 14

² L'indice de référence des loyers (IRL) permet d'ajuster chaque année le montant des loyers des baux en cours en fonction de l'inflation. En 2022, cet indice a été temporairement plafonné à 3,5% (un niveau historiquement élevé) pour contenir ses variations sous le niveau de l'inflation générale. Ce plafonnement qui visait à protéger les locataires face à l'augmentation rapide des coûts de la vie, sera levé dès la publication de l'IRL du deuxième trimestre 2024.

La moitié des locataires paie un loyer supérieur à 12,30 €/m² en 2023

Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'OLL, le loyer médian en 2023 est de 12,30 €/m². Cela indique que la moitié des locataires du périmètre paie un loyer inférieur à ce montant et que l'autre moitié paie un loyer supérieur. Parmi l'ensemble des niveaux de loyers pratiqués en 2023, les 25% les moins chers sont inférieurs à 10,50 €/m² et les 25% les plus chers sont supérieurs à 14,30 €/m².

Le loyer médian des appartements est de 12,40 €/m² alors que celui des maisons est de 10,80 €/m². À noter que moins d'un logement locatif sur dix est une maison (6,7%). La majorité du parc est composée d'appartements, surtout à Lyon et Villeurbanne où l'on ne trouve quasiment aucune maison proposée à la location. Au-delà de ces deux communes centrales, les appartements restent majoritaires, mais le parc locatif est tout de même plus diversifié. En première couronne (zones 6 à 8), près d'un logement locatif sur cinq est une maison, près d'un sur quatre dans le Beaujolais et jusqu'à 38,5% dans le Grand Est Lyonnais.

Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	35 665	776	36 441
Surface habitable moyenne	60 m ²	93 m ²	62 m ²
Loyer moyen	719 €	965 €	737 €
1 ^{er} quartile	10,70 €/m ²	8,80 €/m ²	10,50 €/m ²
Loyer médian	12,40 €/m ²	10,80 €/m ²	12,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,40 €/m ²	12,30 €/m ²	14,30 €/m ²

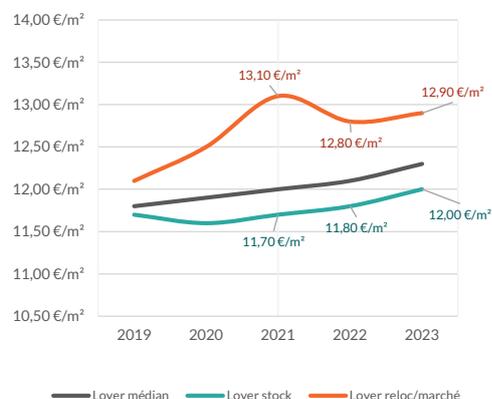
Des dynamiques contrastées

Le loyer médian OLL en 2023 est supérieur à celui observé l'année précédente (12,30 €/m² contre 12,10 €/m² en 2022) et en progression constante depuis plusieurs années. Cette tendance générale masque des dynamiques contrastées, avec notamment une baisse puis une stabilisation de certains loyers de marchés¹.

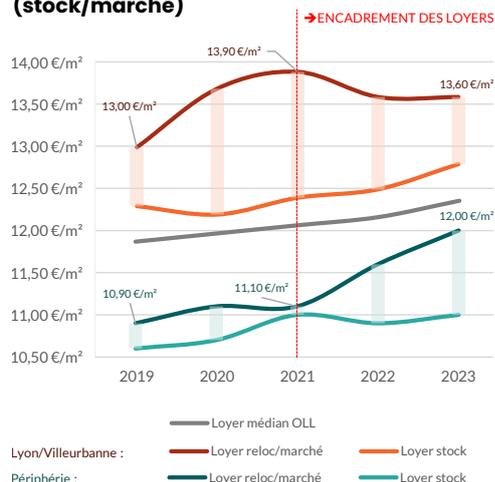
Après une nette décroissance en 2022 (-0,30 €/m²), le loyer médian de marché (qui correspond aux nouveaux baux signés dans l'année) n'augmente que de 0,10 €/m² sur l'ensemble du périmètre OLL en 2023. Cette évolution à la hausse est essentiellement imputable à l'augmentation rapide des loyers de marché en périphérie de Lyon et Villeurbanne depuis 2021 (alors que dans le secteur soumis à l'encadrement des loyers, on observe plutôt une stabilité de ces loyers, après une baisse marquée en 2022).

À l'inverse, le loyer médian des locataires stables (stock) est en progression plus rapide en 2023, en lien avec le contexte inflationniste.²

Loyer médian en €/m² depuis 2019



Loyers médians par segment (stock/marché)



Le loyer médian varie de 13,00 €/m² à Lyon/Villeurbanne à 9,70 €/m² dans le Beaujolais

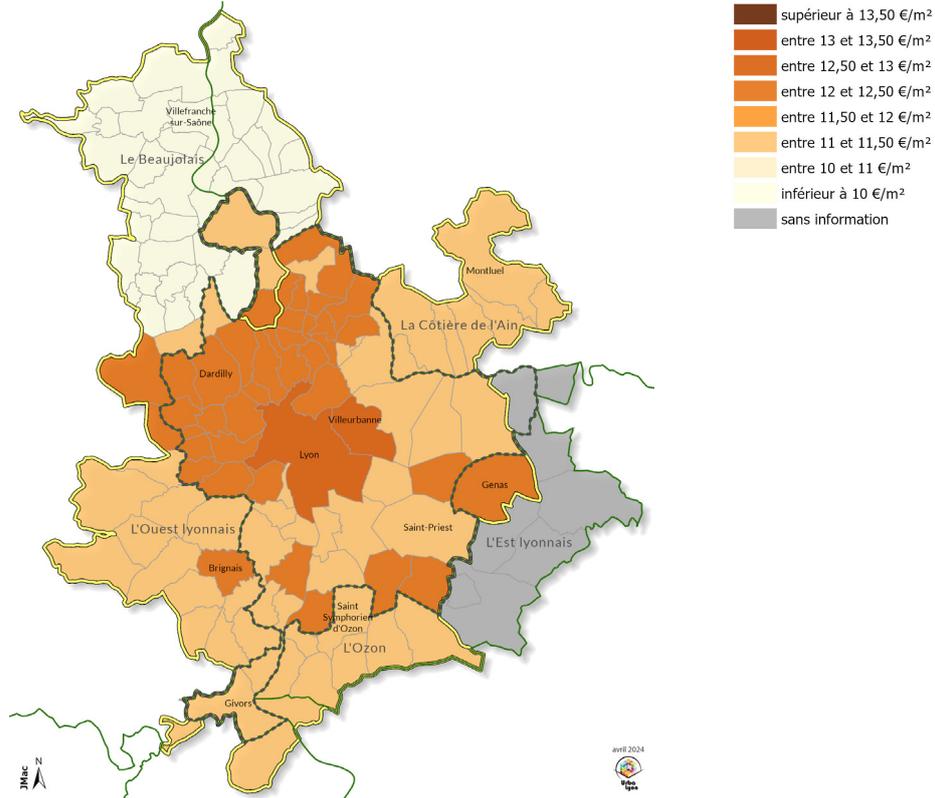
Information

¹ Aucun résultat ne peut être communiqué pour la zone 10 - Est Lyonnais en raison d'un nombre insuffisant de données.

² Plus de détails par zone à partir de la page 22.

L'attractivité de Lyon et Villeurbanne influe sur les niveaux de loyer.

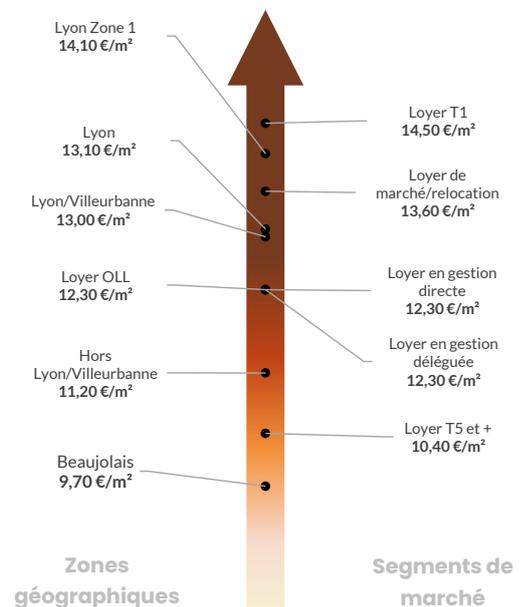
Loyer médian au m² par zone¹



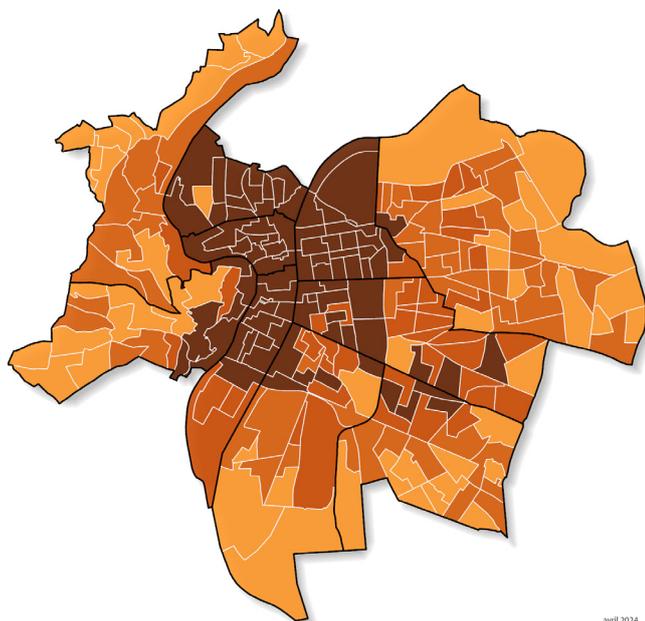
Des niveaux de loyers décroissants en s'éloignant du centre

Le loyer médian est de 13,00 €/m² pour le secteur Lyon/Villeurbanne (contre 12,90 €/m² en 2022) et plus précisément de 13,10 €/m² à Lyon et 12,70 €/m² à Villeurbanne. Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération et plus les loyers sont faibles.² Dans la zone 6, qui comprend en partie les communes des Monts d'Or, le loyer médian est de 12,10 €/m². Il est de 11,30 €/m² dans la zone 7 qui représente l'arc nord-est / sud-ouest de la première couronne. Dans la zone 8, qui regroupe notamment des communes avec une forte présence du parc locatif social, le loyer médian est de 10,70 €/m². Enfin, les territoires les plus éloignés du secteur central se caractérisent par les niveaux de loyers les plus bas. Ainsi le Beaujolais (zone 9), territoire le moins cher du périmètre de l'OLL, se distingue avec un loyer médian de 9,70 €/m².²

Les principaux niveaux de loyers médians



Loyer médian au m² par zone Zoom sur Lyon et Villeurbanne



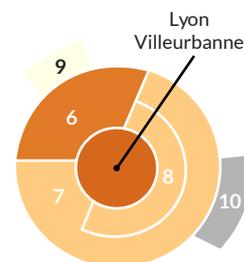
JMac

avril 2024
JMac

Observations

ZONES	Surface moyenne	Loyer médian	Nbre de ref	Taux d'apts
Zone 1	68 m ²	14,10 €/m ²	4 494	99,8%
Zone 2	58 m ²	13,50 €/m ²	5 476	99,6%
Zone 3	55 m ²	13,10 €/m ²	6 204	99,2%
Zone 4	56 m ²	12,50 €/m ²	5 865	98,4%
Zone 5	61 m ²	11,70 €/m ²	4 456	97,6%
Lyon/Villeurbanne	59 m²	13,00 €/m²	26 495	99,0%
Zone 6	68 m ²	12,10 €/m ²	3 883	84,2%
Zone 7	67 m ²	11,30 €/m ²	2 989	82,5%
Zone 8	65 m ²	10,70 €/m ²	1 806	85,7%
Zone 9	67 m ²	9,70 €/m ²	1 268	76,3%
Zone 10	nd	nd	nd	nd
Périphérie	67 m²	11,20 €/m²	9 946	82,8%
OLL	62 m²	12,30 €/m²	36 441	92,5%

Croquis schématique du périmètre



Comparaison des deux derniers millésimes de l'OLL

	Données 2022	Données 2023	Loyer stock	Loyer marché
Zone 1	13,70 €/m ²	14,10 €/m ²	▲+0,4 €	■+0,1 €
Zone 2	13,30 €/m ²	13,50 €/m ²	▲+0,3 €	▲+0,2 €
Zone 3	12,90 €/m ²	13,10 €/m ²	▲+0,2 €	■+0,0 €
Zone 4	12,40 €/m ²	12,50 €/m ²	■+0,1 €	▲+0,2 €
Zone 5	11,60 €/m ²	11,70 €/m ²	▲+0,5 €	■+0,0 €
Lyon/Villeurbanne	12,90 €/m²	13,00 €/m²	▲+0,3 €	■+0,0 €
Zone 6	11,90 €/m ²	12,10 €/m ²	■+0,1 €	▲+0,5 €
Zone 7	11,30 €/m ²	11,30 €/m ²	■+0,1 €	■+0,0 €
Zone 8	10,80 €/m ²	10,70 €/m ²	▼-0,1 €	▲+0,3 €
Zone 9 Beaujolais	9,50 €/m ²	9,70 €/m ²	▲+0,3 €	▲+0,3 €
Zone 10 Grand Est Lyonnais	nd	nd	nd	nd
Périphérie	11,00 €/m²	11,20 €/m²	■+0,1 €	▲+0,4 €
OLL	12,10 €/m²	12,30 €/m²	▲+0,2 €	■+0,1 €

La comparaison de deux millésimes de l'OLL consiste en soi un exercice complexe. Outre la variabilité de l'échantillon observé d'une année sur l'autre, les données produites sont arrondies au dixième près. Les évolutions demeurent également relativement faibles. La comparaison doit donc être réalisée avec précaution et se limiter aux tendances.

En 2023, l'observatoire enregistre des hausses de loyer médian sur l'ensemble des zones (à l'exception de la zone 8). Toutefois les dynamiques sont très différenciées selon les secteurs concernés. Ainsi, à Lyon et Villeurbanne, l'augmentation des loyers des locataires stables (stock), en lien avec l'IRL, alimente la hausse du loyer médian. En périphérie, l'augmentation des loyers de marché (baux signés dans l'année) explique l'essentiel de la hausse, en particulier sur les communes proches de Lyon situées en zone 6.

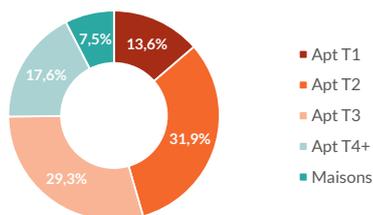


Information

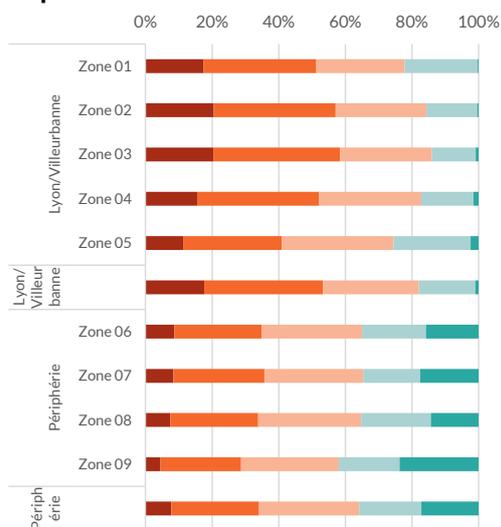
¹ Plus de détails par typologie à partir de la page 44.

Le mètre carré coûte 5,40 € de plus dans un petit logement (T1) que dans un grand logement (T5 et plus)

Répartition du parc selon la typologie



Répartition du parc par typologie et par zone



Des écarts de loyer au mètre carré importants 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 2,90 €/m² entre un T1 et un T2 contre 1,90 €/m² entre un T2 et un T3. Entre un T1 et un grand logement (cinq pièces ou plus), la différence du prix au mètre carré atteint 5,40 €. ¹

De fortes disparités de loyers pour les petites typologies

Les loyers des studios et logements T1 sont également les plus disparates. Il y a un écart de 10,40 €/m² entre les 10% des T1 les plus chers (22,50 €/m²) et les 10% de T1 les moins chers (12,10 €/m²). Cet écart interdécile entre les loyers extrêmes n'est que de 5,50 à 6,80 €/m² pour les autres typologies de logements.

Une dispersion des loyers de nouveau en hausse

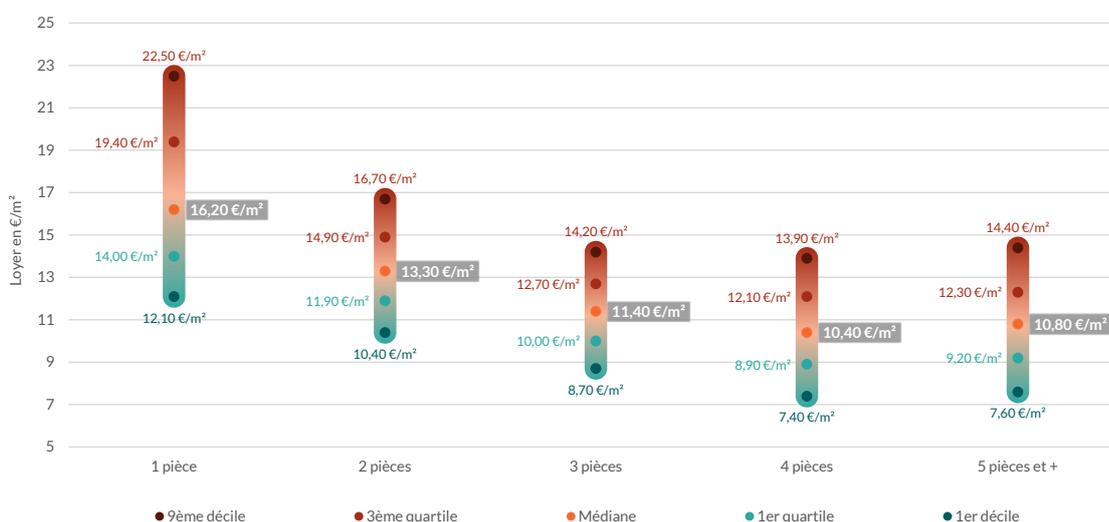
Après une baisse en 2022, l'écart inter-décile augmente à nouveau légèrement sur l'ensemble du parc (à l'exception des T1). Cette progression est particulièrement forte en dehors de Lyon et Villeurbanne, dans un contexte d'augmentation plus rapide des loyers sur ces secteurs. A Lyon et Villeurbanne, malgré une progression de la dispersion, l'écart inter-décile de 7,9 €/m² n'atteint pas les niveaux enregistrés en 2020 et 2021 (respectivement 8,00 €/m² et 8,3 €/m²).



Information

* Aide à la lecture du graphique page 45.

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces



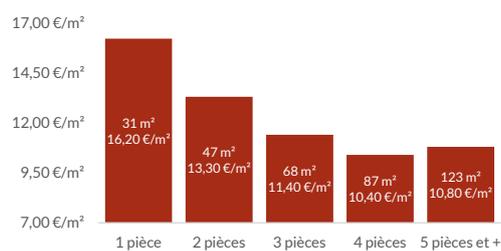
Dispersion des loyers selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1 ^{er} décile	12,10 €/m²	10,40 €/m²	8,70 €/m²	7,40 €/m²	7,60 €/m²
1 ^{er} quartile	14,00 €/m²	11,90 €/m²	10,00 €/m²	8,90 €/m²	9,20 €/m²
Médiane	16,20 €/m²	13,30 €/m²	11,40 €/m²	10,40 €/m²	10,80 €/m²
3 ^{ème} quartile	19,40 €/m²	14,90 €/m²	12,70 €/m²	12,10 €/m²	12,30 €/m²
9 ^{ème} décile	22,50 €/m²	16,70 €/m²	14,20 €/m²	13,90 €/m²	14,40 €/m²
Surface moyenne	31 m²	47 m²	68 m²	87 m²	123 m²

Dispersion des loyers selon l'année



Loyer médian par typologie



Des niveaux de loyers plus élevés dans le parc ancien

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

Un parc de logements plus ancien dans le cœur de l'agglomération

Dans le parc locatif privé du périmètre de l'OLL, plus d'un tiers des logements a été construit avant 1946 (34,4%), 27,7% entre 1946 et 1990, 15,1% entre 1991 et 2005 et 22,8% après 2005.

68,4% des logements locatifs privés construits avant 1946 sont localisés à Lyon et Villeurbanne. Ils représentent ainsi 39,3% du parc locatif privé du secteur centre. Le parc plus récent s'est progressivement déployé en dehors du centre de l'agglomération. Un tiers des logements situés en dehors de Lyon et Villeurbanne a ainsi été construit après 2005.

À Lyon et Villeurbanne, la construction récente de logements à usage locatif privé ne représente que 16,9% de l'ensemble du parc locatif privé du secteur.

Les appartements construits entre 1946 et 1970 ont les niveaux de loyers les plus bas

Le loyer médian du parc construit entre 1946 et 1970 est de seulement 11,20 €/m² alors qu'il s'élève respectivement à 12,70 €/m² pour les logements anciens (construits avant 1946) et entre 11,70 €/m² et 12,50 €/m² pour les logements les plus récents.

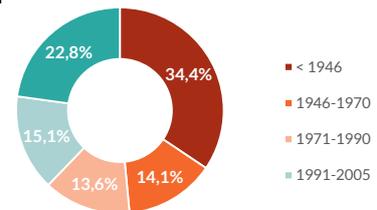
Ces loyers plus élevés pour les logements récents traduisent la hausse du coût des opérations, due notamment à la hausse des coûts du foncier, mais également à l'augmentation progressive des normes d'habitabilité et de construction (performance thermique, accessibilité...) Le caractère énergivore du parc construit avant toute réglementation thermique semble également jouer un rôle dans la détermination du loyer pratiqué.

Les loyers moins élevés des logements construits entre 1946 et 1970 sont toutefois bien souvent compensés par des niveaux de charges supérieurs (voir en page 16).

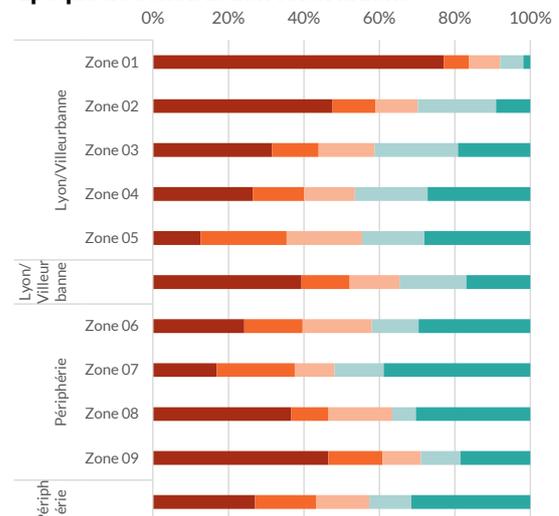
Dispersion des loyers selon l'époque de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
ENSEMBLE					
Nbre de réf.	11 274	5 477	4 556	5 859	9 275
Surf. hab. moy.	61 m ²	64 m ²	65 m ²	64 m ²	59 m ²
Loyer moyen	740 €	708 €	744 €	775 €	722 €
1 ^{er} quartile	10,50 €/m ²	9,70 €/m ²	9,90 €/m ²	11,20 €/m ²	11,00 €/m ²
Loyer médian	12,70 €/m ²	11,20 €/m ²	11,70 €/m ²	12,40 €/m ²	12,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,20 €/m ²	13,00 €/m ²	14,00 €/m ²	14,30 €/m ²	14,10 €/m ²
MAISONS					
Nbre de réf.	335	106	113	96	126
Surf. hab. moy.	85 m ²	82 m ²	109 m ²	100 m ²	103 m ²
Loyer moyen	877 €	916 €	1 110 €	967 €	1 168 €
1 ^{er} quartile	8,80 €/m ²	11,60 €/m ²	8,20 €/m ²	6,40 €/m ²	10,40 €/m ²
Loyer médian	9,50 €/m ²	12,00 €/m ²	10,80 €/m ²	9,10 €/m ²	11,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,30 €/m ²	13,20 €/m ²	13,00 €/m ²	11,70 €/m ²	12,10 €/m ²
APPARTEMENTS					
Nbre de réf.	10 939	5 371	4 443	5 763	9 149
Surf. hab. moy.	58 m ²	63 m ²	61 m ²	61 m ²	58 m ²
Loyer moyen	724 €	697 €	706 €	762 €	704 €
1 ^{er} quartile	10,90 €/m ²	9,60 €/m ²	10,00 €/m ²	11,30 €/m ²	11,10 €/m ²
Loyer médian	13,00 €/m ²	11,10 €/m ²	11,80 €/m ²	12,70 €/m ²	12,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,50 €/m ²	13,00 €/m ²	14,00 €/m ²	14,40 €/m ²	14,10 €/m ²

Répartition du parc selon l'époque de construction



Epoque de construction selon la zone



Croquis schématique du périmètre

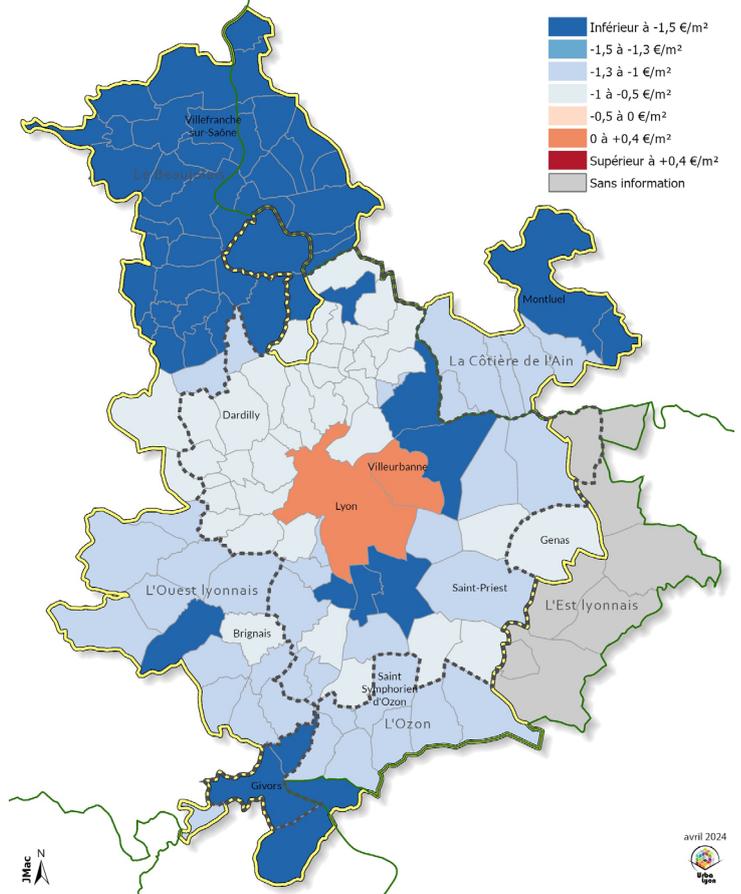


Un parc très ancien présentant des niveaux de loyers supérieurs au reste du parc

Dans le secteur Lyon/Villeurbanne, le parc construit avant 1946 affiche un loyer médian supérieur à celui construit après 2005, soit 13,70 €/m², ce qui constitue en soi une spécificité du marché locatif local. Pour les autres secteurs, les loyers du parc ancien sont inférieurs à ceux du parc récent, de l'ordre de -0,50 à -2,20 €/m² selon les secteurs. Cela s'explique notamment par la structure spécifique du parc lyonnais.

A Lyon et Villeurbanne, 39,3% des logements ont été construits avant 1946 contre seulement 27,0% du parc des autres communes de l'OLL. De manière générale, les loyers sont plus élevés à Lyon que dans les autres communes de l'OLL en raison de la plus forte attractivité de la ville. De plus, de nombreux logements lyonnais anciens présentent des atouts patrimoniaux et de confort, comme les immeubles haussmanniens dans la Presqu'île, par exemple. Les niveaux de loyers dans le parc très ancien, particulièrement présents dans les quartiers les plus centraux et les plus attractifs de Lyon, sont donc logiquement élevés.

Différence de loyers entre le parc ancien (avant 1946) et le parc récent (après 2005)

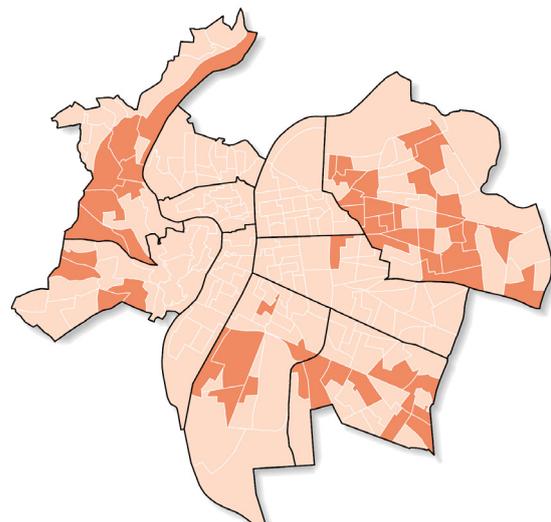


Loyer médian par époque de construction

ZONES	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Zone 1	14,10 €/m ²	13,00 €/m ²	14,50 €/m ²	14,40 €/m ²	14,40 €/m ²
Zone 2	13,80 €/m ²	12,70 €/m ²	13,00 €/m ²	13,80 €/m ²	14,10 €/m ²
Zone 3	13,60 €/m ²	12,40 €/m ²	12,60 €/m ²	12,90 €/m ²	13,60 €/m ²
Zone 4	13,20 €/m ²	11,40 €/m ²	11,70 €/m ²	12,30 €/m ²	13,00 €/m ²
Zone 5	12,80 €/m ²	10,50 €/m ²	11,00 €/m ²	12,30 €/m ²	12,90 €/m ²
Lyon/V.	13,70 €/m ²	11,80 €/m ²	12,30 €/m ²	13,00 €/m ²	13,30 €/m ²
Zone 6	11,90 €/m ²	11,00 €/m ²	12,40 €/m ²	12,80 €/m ²	12,40 €/m ²
Zone 7	11,20 €/m ²	10,20 €/m ²	9,60 €/m ²	10,60 €/m ²	12,30 €/m ²
Zone 8	9,50 €/m ²	11,90 €/m ²	8,80 €/m ²	11,50 €/m ²	11,30 €/m ²
Zone 9	9,40 €/m ²	9,50 €/m ²	9,30 €/m ²	9,70 €/m ²	11,60 €/m ²
Zone 10	nd	nd	nd	nd	nd
Périphérie	10,50 €/m ²	10,60 €/m ²	10,80 €/m ²	11,50 €/m ²	12,00 €/m ²
OLL	12,70 €/m ²	11,20 €/m ²	11,70 €/m ²	12,40 €/m ²	12,50 €/m ²



Zoom sur Lyon et Villeurbanne



avril 2024

L'ancienneté du locataire : un écart de loyer de 0,80 €/m² entre les anciens et les nouveaux baux

Définitions

Loyer de nouvelle location : loyer médian des logements pour lesquels le locataire a changé dans l'année (ou loyer de marché).

Loyer de stock : loyer médian des logements pour lesquels le locataire est le même par rapport à l'année précédente.

Les écarts de loyers entre ceux dits « de nouvelle location » et ceux dont s'acquittent les locataires stables diminuent encore (0,90 €/m², contre 1,00 €/m² en 2022 et 1,40 €/m² en 2021).

Près de trois logements sur dix ont changé de locataire en 2023

29,9% des logements du parc locatif privé ont été reloués au cours de l'année 2023 sur l'ensemble du périmètre de l'OLL. Ce taux est relativement stable depuis 2019 et en retrait par rapport aux années précédentes (32% en 2018 et 2017). On observe une mobilité accrue sur les petits logements (35,2%) ainsi que sur le secteur centre : à Lyon et Villeurbanne 32,2% des locataires ont emménagé dans l'année.

Cette mobilité importante accroît la pression sur le parc locatif privé constatée par les professionnels de l'immobilier. Ces derniers alertent en effet depuis plusieurs années sur une forte tension entre offre et demande avec très peu de stocks disponibles.

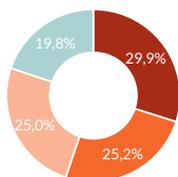
Plus le locataire demeure longtemps dans son logement, moins son loyer sera élevé

La moitié des locataires ayant changé de logement au cours de l'année paie un loyer supérieur de 0,90 €/m² ou plus à celui des locataires ayant conservé le même logement.

Une modération des hausses de loyer à la relocation en 2023, en particulier à Lyon et Villeurbanne

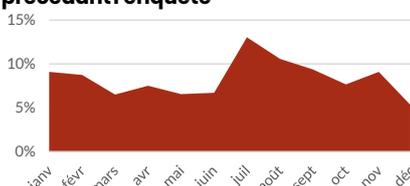
L'écart de loyer à la relocation est en baisse cette année, quoique de manière plus modérée (1,00 €/m² en 2022 et jusqu'à 1,40 €/m² en 2021). On observe depuis cette année un écart de loyer à la relocation plus faible à Lyon et Villeurbanne (0,80 €/m²) que dans le reste de l'agglomération (1,00 €/m²), ce qui témoigne à la fois d'une modération des loyers de marché dans le secteur soumis à l'encadrement des loyers et d'une inflation croissante des loyers en périphérie.

Répartition des logements selon l'ancienneté d'emménagement

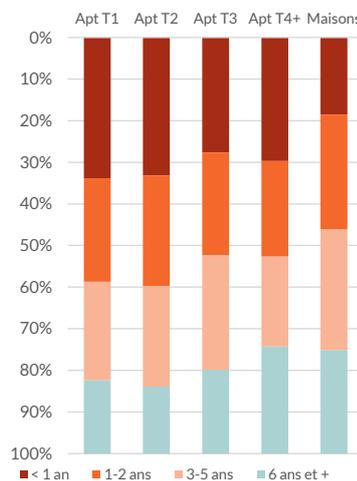


■ < 1 an ■ 1-2 ans ■ 3-5 ans ■ 6 ans et +

Saisonnalité de l'emménagement l'année précédant l'enquête



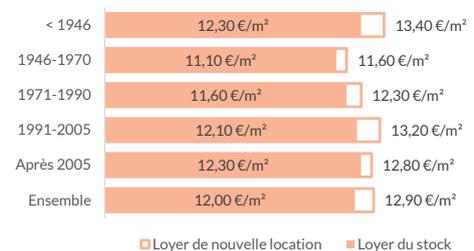
Typologie du logement selon l'ancienneté d'emménagement



Niveaux de loyers médians par typologie



Niveaux de loyers médians par ancienneté

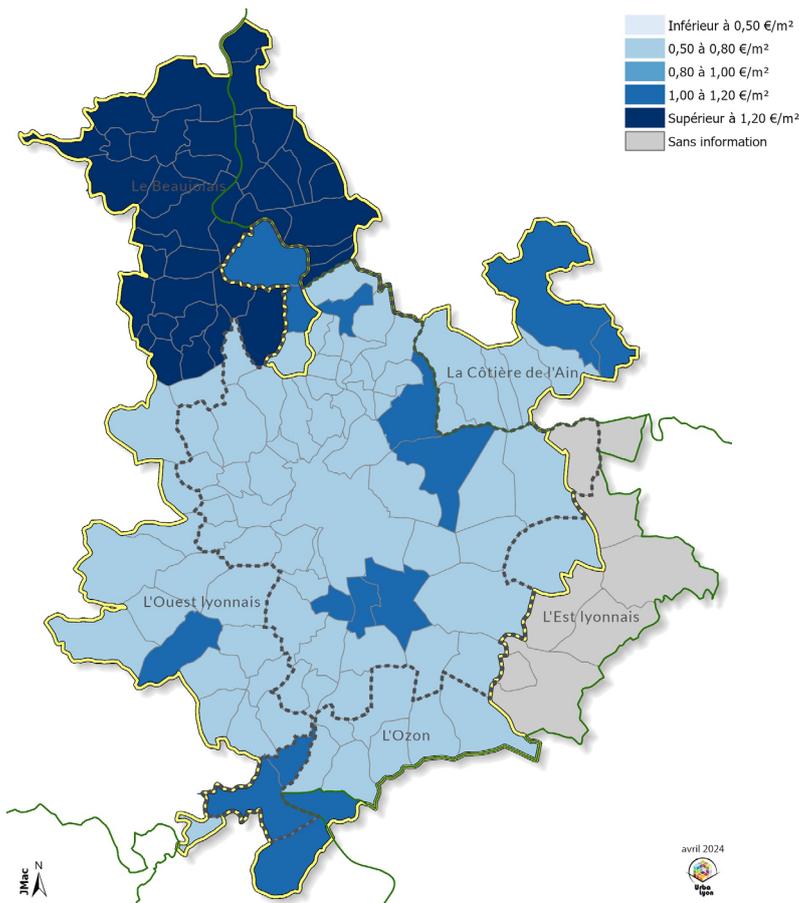




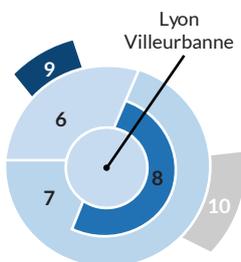
Une hausse plus importante des loyers dans le cas d'une nouvelle location dans le parc ancien

Les écarts sont moins élevés entre les loyers de stock et les loyers à la relocation pour les logements construits entre 1946 et 1990 et après 2005 (de l'ordre de 0,50 €/m² à 0,70 €/m²). En revanche, ils sont plus élevés pour les logements construits avant 1946 (1,10 €/m²). Ces écarts peuvent traduire l'effort de rénovation des propriétaires pour leur logement avant de le reproposer à la location, investissement qu'ils répercutent sur le nouveau loyer.

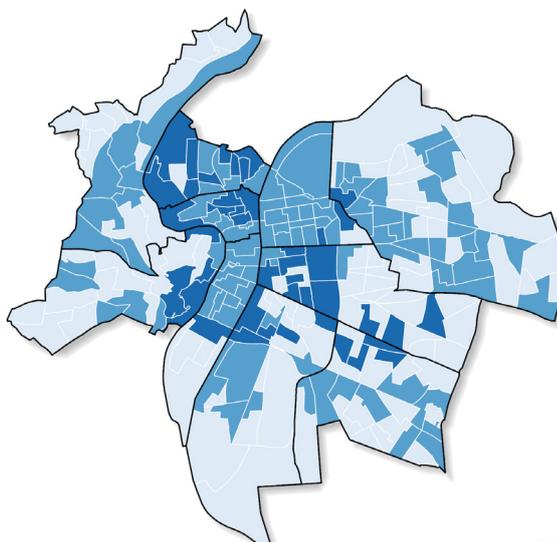
Différence entre le loyer des nouvelles locations et le loyer de stock



Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon et Villeurbanne



Les charges : élément déterminant dans la dépense logement

Les charges liées au logement progressent et représentent en moyenne 8,7% de la dépense locative.

Un niveau moyen de charges à 1,22 €/m²

Le montant moyen des charges mensuelles dans le périmètre de l'OLL est de 94 € (83 € en 2022 et seulement 72 € en 2021). Les provisions de charges représentent 8,7% de la dépense locative moyenne (contre 7,7% en 2021). Leur montant et leur poids augmentent continuellement dans les dépenses logement des locataires.

Ce montant des charges dépend des caractéristiques intrinsèques du logement et des niveaux de prestations de l'immeuble. En moyenne, le montant des charges rapporté au mètre carré est de 1,22 € (1,17 € en 2022).

Les charges sont un élément essentiel pour le locataire, qui influe sur son choix de logement. Il est cependant difficile de comparer les niveaux de charges entre logements car ces dernières ne recouvrent pas toujours les mêmes prestations.

Un poids de charges plus important dans la dépense totale pour les T3 et T4

Le montant des charges rapporté au mètre carré est plus important pour les petites surfaces que pour les grandes (1,43 €/m² en moyenne pour un T1 contre 1,02 €/m² pour un T5 ou plus). Cependant, le poids des charges dans la dépense totale pour le logement est plus élevé pour les locataires des T3 et T4, soit respectivement 9,7% et 10,1%.

Des charges différentes en fonction de l'époque de construction

Les immeubles construits avant 1946 ont des charges relativement peu chères, à 0,86 €/m² en moyenne et représentent une part moins élevée dans la dépense logement (6,0%). Ces logements proposent souvent moins de prestations que celles incluses dans un immeuble plus récent (stationnement fermé, ascenseur, etc.). De plus, les dépenses courantes comme le chauffage sont de moins en moins incluses dans les charges des immeubles.

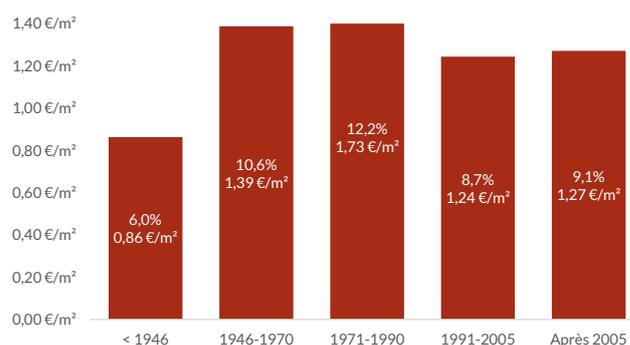
Pour les logements construits dans la période d'après-guerre jusqu'au début des années 1990, les provisions de charges sont jusqu'à deux fois plus élevées par rapport au prix du mètre carré (entre 1,39 €/m² et 1,73 €/m²) et également en part de la dépense logement. La surconsommation énergétique et/ou le nombre de prestations collectives justifient ces montants plus élevés. Il semble ainsi que les propriétaires bailleurs compensent les charges élevées par un loyer plus faible.

Pour les logements construits après 1990, le montant des charges par mètre carré est compris entre 1,24 €/m² et 1,27 €/m². L'isolation y est plus performante et le nombre de prestations restreint par rapport aux logements construits dans les décennies précédentes.

Charges moyennes en €/m² par typologie
(et poids en % dans la dépense logement)



Charges moyennes en €/m² selon l'époque de construction
(et poids en % dans la dépense logement)





L'agglomération lyonnaise comparée aux autres membres du réseau des observatoires locaux des loyers

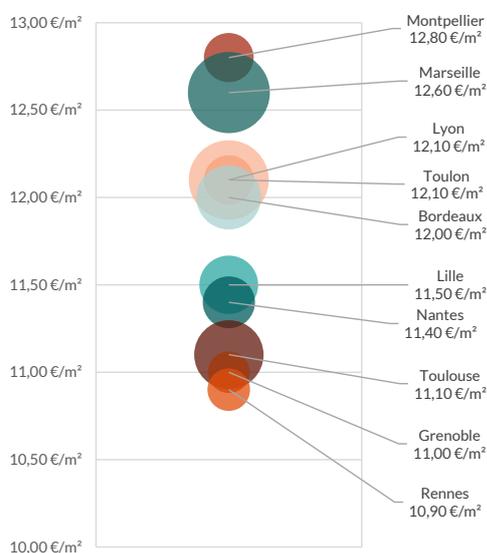
Information

* Chaque OLL ne se base pas sur le même périmètre géographique. Beaucoup de résultats sont collectés sur l'ensemble de l'unité urbaine mais certains ont un périmètre élargi. Ainsi par exemple, l'observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise couvre 139 communes, contre seulement 66 communes pour l'observatoire bordelais et 36 pour l'observatoire montpellierain.

En 2022, le marché lyonnais est toujours l'un des trois plus chers parmi les OLL comparables.

Loyer médian des observatoires et taille du parc observé*

Source: Observatoires des Loyers (<https://www.observatoires-des-loyers.org>)

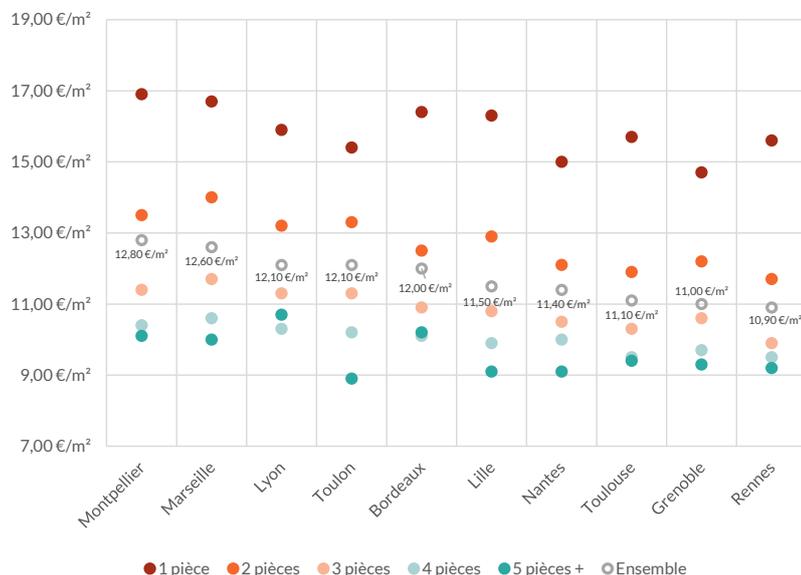


Le réseau des OLL regroupe 35 observatoires sur 62 agglomérations. En 2022, les loyers médians les plus élevés sont localisés dans les agglomérations de Montpellier (12,80 €/m²) et Marseille - Aix-en-Provence (12,60 €/m²). Avec un loyer médian de 12,10 €/m² en 2022, Lyon est troisième en matière de cherté du marché locatif privé (ex aequo avec Toulon qui cependant dispose d'un parc locatif privé bien plus restreint).

La hiérarchisation des marchés locatifs évolue sensiblement pour les petites typologies (T1 voire T2). Les villes marquées par une présence étudiante forte affichent systématiquement des niveaux de loyer plus élevés sur ces segments. Pour les logements T1, c'est le cas notamment de Bordeaux (16,40 €/m²), Lille (16,30 €/m²). Le marché locatif montpellierain, qui s'affiche comme le marché locatif le plus cher en région devant Aix-Marseille, suit également cette logique. En effet, les loyers montpellierains n'excèdent ceux pratiqués à Aix-Marseille que sur le segment des T1 (avec respectivement 16,70 €/m² contre 16,90 €/m²). A l'inverse, Lyon se distingue plus particulièrement par la cherté de ses grands logements (5 pièces et plus). La comparaison entre les marchés locatifs des différentes métropoles constitue toutefois un exercice complexe, tant les périmètres des observatoires varient. Afin de dépasser cet écueil, une comparaison des zones les plus tendues sur Lyon, Bordeaux et Montpellier a été réalisée. Lyon (zone 1) affiche pour la première fois en 2022 des loyers moins tendus que dans les quartiers les plus attractifs des agglomérations bordelaise et montpellieraine, laissant ainsi supposer une perte de vitesse du marché locatif lyonnais.

Niveaux de loyers comparés selon la typologie des logements

Source: Observatoires des Loyers (<https://www.observatoires-des-loyers.org>)



Les secteurs les plus tendus des agglomérations de Bordeaux, Lyon et Montpellier en 2022

Source: Observatoires des Loyers (<https://www.observatoires-des-loyers.org>)

Zones	Nbre de logements locatifs privés loués vides	Loyer médian €/m²
Bordeaux - Zone 1	23 786	14,20 €/m²
Lyon - Zone 1	21 973	13,70 €/m²
Montpellier - Zone 1	23 716	13,90 €/m²



Le continuum des produits locatifs : quelles complémentarités entre les offres locatives sociales, libres et intermédiaires ?

Dans un contexte de tension du marché locatif, le développement d'une offre locative dite "intermédiaire" semble constituer un chaînon manquant pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages¹.

A travers une démarche exploratoire, à l'échelle de Lyon et Villeurbanne, l'observatoire des loyers propose de mieux définir et objectiver le rôle, au niveau local, de cette offre essentiellement privée dans le continuum des produits locatifs.

Information

¹ En l'état du marché locatif, l'écart de loyer entre le parc social et le parc privé est source de difficulté : de nombreux ménages, qui ne peuvent accéder à la propriété, mais dont le revenu ou les délais d'attribution leur ferme de facto l'accès au parc social sont ainsi contraints de se loger dans le parc locatif privé, moyennant un taux d'effort élevé et/ou des conditions de logement peu satisfaisantes.

² Source : Insee RGP 2020, fichier de détail "Logement".

³ Source: RPLS 2023

⁴ Pour les besoins de notre analyse, cette catégorie comprend également les logements PLUS financés avant la réforme de 1977, qui dans le périmètre d'étude, présentent des niveaux de loyers proches des logements PLAI actuels. Le parc ancien (d'avant la réforme de 1977) est en effet généralement plus accessible. Son conventionnement n'a entraîné de hausse notable qu'à l'occasion de travaux. Au gré des démolitions, restructurations, ce parc tend toutefois à diminuer. Le rôle de la nouvelle production en PLAI est donc de conserver une offre à très bas loyers.

⁵ Cette catégorie comprend également les logements PLI et assimilés, qui dans le périmètre d'étude présentent des niveaux de loyers comparables aux logements PLS. Le poids important du segment s'explique en partie par la production de structures collectives destinées au logement des publics dit spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, jeunes...) Le PLS revêt ainsi plusieurs rôles : logements sociaux à loyer intermédiaire, en concurrence avec le marché dans les zones les moins tendues, structures dédiées à des publics spécifiques.

Une forte segmentation de l'offre locative existante

A Lyon et Villeurbanne, près des deux tiers des ménages sont locataires de leur logement (63,7%)². Ce parc locatif se divise en deux segments principaux.

Les logements sociaux, aux loyers réglementés et attribués sous conditions de ressources : 74 797 logements sont recensés sur les deux communes en 2023³. Afin de répondre aux différents besoins des ménages selon leurs revenus et leur situation, le parc locatif social est organisé en plusieurs sous-segments (dont les niveaux de loyers dépendent des financements publics accordés au moment de la construction).

- **Le logement très social ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** est destiné aux ménages les plus modestes, souvent en grande difficulté financière. Les loyers y sont les plus bas du parc social pour offrir un accès au logement aux personnes vivant sous le seuil de pauvreté, qui bénéficient par ailleurs d'aides spécifiques au logement⁴. Ce sous-segment regroupe 42% du parc locatif social et affiche un loyer médian hors charges de 6,10 €/m² en 2023. La moitié de ces logements présente un loyer situé entre 5,40 €/m² et 6,60 €/m².

- **Le logement social ou PLUS (Prêt Locatif à Usage Social construit après 1977)** s'adresse aux ménages disposant de revenus modestes, légèrement supérieurs aux critères du PLAI, mais qui continuent à rencontrer des contraintes financières importantes. Les loyers modérés de cette catégorie permettent de

loger une large partie de la population qui ne pourrait pas accéder au marché libre. Ce sous-segment regroupe 36% du parc locatif social et affiche un loyer médian hors charges de 7,10 €/m² en 2023. La moitié de ces logements présente un loyer situé entre 6,50 €/m² et 7,50 €/m².

- **Le logement social intermédiaire, appelé PLS (Prêt Locatif Social)**, est conçu pour les ménages aux revenus moyens, un peu plus élevés que ceux éligibles pour le logement social classique. En 2023, ce segment regroupe 21% du parc locatif social et affiche un loyer médian de 8,40 €/m², mais offre des niveaux de loyers très diversifiés⁵.

En parallèle du parc locatif social, se développe un parc de logements privés, aux loyers dit « libres » : en 2020, le parc locatif privé à Lyon et Villeurbanne regroupe 158 964 logements (loués vides dans près des trois quarts des cas ou loués meublés au titre de résidence principale)². Ce parc affiche des niveaux de loyers sensiblement plus élevés. Le loyer médian y atteint 13,00 €/m². La moitié des logements présente un loyer situé entre 11,30 €/m² et 15,10 €/m².

Ce parc privé se caractérise toutefois par sa grande diversité, notamment en terme de typologie de biens et de localisation. Les niveaux de loyers y sont ainsi sensiblement plus dispersés que dans le parc social et couvrent l'ensemble du spectre en matière de prix (voir graphique ci-contre).



Information

⁶ Il est difficile sur la base de la collecte OLL de quantifier le poids de ces sous-segments, cette variable n'étant que partiellement renseignée dans les bases de données des professionnels de l'immobilier collectés. Des estimations nationales sont ainsi mobilisées pour proposer une estimation au niveau local. Les niveaux de loyers constatés sont eux établis sur la base d'une collecte de 525 références distincte en 2023.

⁷ A la différence du parc locatif social pour lequel le conventionnement a une portée quasi-définitive (ne prenant fin, sauf rares exceptions, qu'en cas de vente à un particulier ou destruction), la durée de conventionnement dans le parc privé est variable en fonction des différents dispositifs (de 6 à 12 ans). Elle induit un besoin de renouvellement constant du parc locatif intermédiaire privé.

⁸ Dispositifs de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en quartiers anciens centraux ou péri-centraux, Programme d'intérêt Général (PIG) multi-thématiques, Programmes Sociaux Thématiques (PST)...

⁹ En lien avec une baisse de l'attractivité du dispositif en zone tendue pour les investisseurs. Cette tendance participe en partie à la baisse du parc locatif privé à bas loyers observée sur Lyon et Villeurbanne (page 11).

Le locatif intermédiaire privé, de quoi parle-t-on ?

Si les loyers pratiqués dans le parc privé sont essentiellement basés sur des mécanismes de marché, on y distingue toutefois deux sous segments spécifiques. Ils regroupent des biens immobiliers appartenant à des propriétaires privés qui ont accepté de louer sous certaines conditions, en échange d'avantages financiers ou fiscaux. A l'échelle locale, ces deux segments pourraient représenter jusqu'à 18 000 logements⁶. Ils peuvent être proposés à des loyers inférieurs à ceux du marché classique pendant la durée de la convention, favorisant ainsi l'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires⁷. On y distingue :

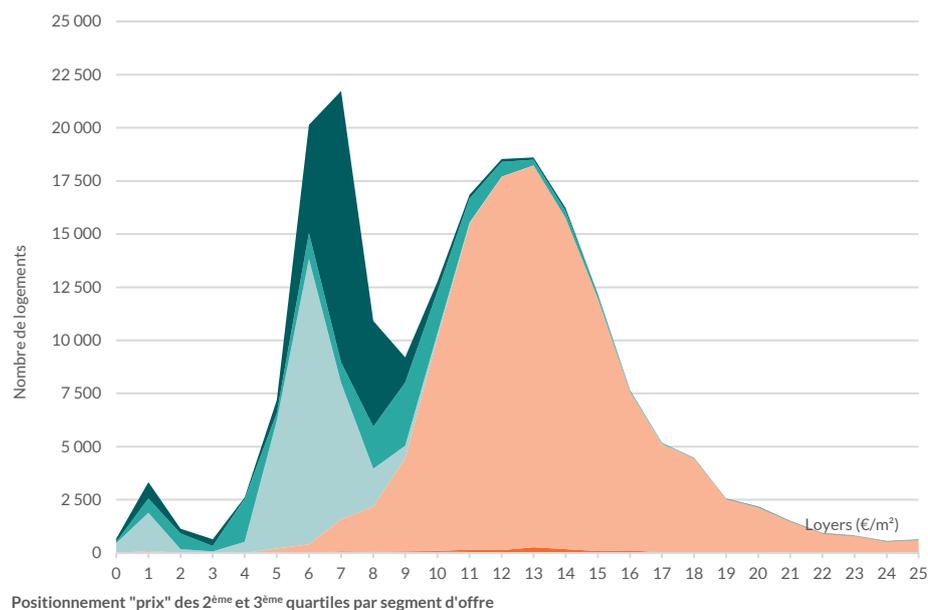
- **Le parc conventionné Anah**, constitué des logements de propriétaires privés qui bénéficient d'aides financières (subventions de l'Anah, aides locales, abattement fiscaux...) pour réaliser des travaux d'amélioration (en secteur diffus, tout comme dans le cadre d'opérations programmées⁸), en contrepartie d'un engagement de location sociale ou très sociale. Dans son dernier rapport (p.227), la Fondation Abbé Pierre faisait état de 91 076 conventionnements en cours à l'échelle nationale, soit environ

1,2% du parc locatif privé total. Ce parc connaît une lente érosion depuis plusieurs années⁹. Au niveau local, ce segment affiche un loyer médian de 9,80 €/m². La moitié de ces logements présente un loyer situé entre 8,00 €/m² et 11,00 €/m² et se positionne donc à la jonction entre l'offre à vocation sociale et le parc locatif privé dit "libre".

- **Le parc défiscalisé**, produit dans le cadre de dispositifs fiscaux successifs (pour les plus récents et encore actifs : Scellier/Dufflot/Pinel). Un rapport de l'IGF et du CGEDD permet d'estimer un volume de conventionnements en cours d'environ 600.000 à 900.000 logements au niveau national, soit autour de 10 % du parc total. Au niveau local, ce parc résulte essentiellement d'une production neuve dans des secteurs de renouvellement urbain (plus fréquemment dans les zones 3 à 5 de notre périmètre d'étude). Il affiche un loyer médian de 13,20 €/m², soit un montant supérieur à la médiane observée dans l'ensemble du parc privé. La moitié de ces logements présente un loyer situé entre 11,80 €/m² et 14,60 €/m² en 2023.

Structuration globale de l'offre locative à Lyon et Villeurbanne, en fonction du niveau de loyer (€/m²)

Source : OLL 2023, RPLS 2023, retraitement Urbalyon



Segment	Médiane
Libre	13,00 €
Défiscalisé	13,20 €
Conventionné	9,80 €
PLS	8,40 €
PLUS	7,10 €
PLAI	6,10 €

Aide à la lecture

Le graphique ci-contre représente la structuration globale de l'offre locative, tous segments confondus, à Lyon et Villeurbanne. En complément d'une représentation en volume du parc en partie haute (aires empilées), le graphique propose des indicateurs de dispersion pour chaque segment identifié en partie basse (loyers médians et positionnement "prix" autour de la médiane de 50% des logements du segment). Pour des raisons méthodologiques évoquées précédemment⁶, la proportion en volume du parc privé défiscalisé ou conventionné est sous évalué dans la partie supérieure du graphique (aires empilées).

Une représentation similaire est proposée pour chaque zone iso-loyer du périmètre d'étude en page 21. Les différentes représentations graphiques permettent d'analyser plus finement la structuration globale du parc et les éventuelles situations de disjonction ou concurrence entre les différents segments. Elles donnent ainsi à voir le rôle mouvant joué par l'offre locative intermédiaire privée dans chacun des cinq secteurs. A l'échelle de Lyon et Villeurbanne, la représentation graphique présente une offre concentrée autour de deux loyers cibles 7 €/m² et 13 €/m². Il en découle un affaissement relatif du parc locatif dans cet intervalle où devraient se positionner préférentiellement les offres intermédiaires.



Information

¹ Article 199 novovicies du Code général des impôts (CGI)

² Le dispositif Pinel est un mécanisme de réduction d'impôt destiné à encourager l'investissement locatif dans des logements neufs, rénovés ou transformés situés en zones tendues (A, A bis, B1). Depuis 2021, il ne s'applique qu'aux logements situés dans des immeubles collectifs. Les bénéficiaires, obligatoirement des personnes physiques, doivent louer le bien pendant 6 ou 9 ans, avec possibilité de prolongation jusqu'à un maximum de 12 ans. Le taux de réduction d'impôt varie selon la durée d'engagement (10,5 %, 15 % et 17,5 % en 2023 puis 9 %, 12 % et 14 % en 2024).

³ Seuls 10% des ménages les plus aisés affichent des revenus supérieurs à ce plafond. A titre d'exemple, en 2024 pour accéder à un logement éligible au dispositif Pinel et situé en zone A, les ressources annuelles d'un ménage de trois personnes (couple avec enfant) ne peuvent excéder 70718 € (revenu fiscal de référence).

⁴ En 2023, le loyer plafond d'un logement éligible au dispositif Pinel et situé en zone A est fixé à 13,56 €/m² (14,03 €/m² en 2024).

⁵ « Evaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel », Rapport public IGF et CGEDD, par François-Xavier Deniau, David Krieff, Constance Maréchal-Dereu, Etienne Apers, Luc Bégassat et Anne Guillou, novembre 2019

Un impact limité sur la maîtrise et l'abordabilité des loyers, un rôle ambivalent pour le parc locatif défiscalisé...

Les dispositifs de défiscalisation sont officiellement présentés comme des dispositifs de « réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs intermédiaires »¹. L'analyse des paramètres de calibrage du dispositif Pinel, dernier né des programmes de défiscalisation immobilière, conduit à relativiser ce rôle de parc locatif intermédiaire².

En premier lieu, **les plafonds de ressources opposables aux locataires sont élevés** (quand bien même ils correspondent à ceux applicables au logement PLS). Ils sont, pour la plupart des catégories de ménages, supérieurs au 9^{ème} décile de revenu fiscal de référence³ ; un niveau de ressources largement suffisant pour accéder à un logement au loyer du marché, même dans les zones les plus chères.

En second lieu, **les plafonds de loyers applicables dépendent d'un zonage national qui ne permet pas de prendre en compte finement les disparités de loyers au sein d'un même agglomération**⁴. Ce plafond ne peut donc pas être adapté à l'ensemble d'une agglomération. Cette inadéquation est particulièrement lisible au niveau local (y compris sur une zone restreinte de l'agglomération comme Lyon et Villeurbanne) :

Si en Zone 1 (*voir graphiques ci-contre*), la médiane des loyers défiscalisés est inférieure au loyer médian du parc privé dans son ensemble, ce n'est pas le cas dans les zones 2 à 5. Sur ces zones, la même valeur est selon les cas, soit égale, soit largement supérieure à la médiane de l'ensemble du parc privé du secteur correspondant. Pour les zones 4 et 5, plus des trois quarts du parc défiscalisé affichent même des loyers supérieurs au loyer médian de l'ensemble du parc privé de ces mêmes secteurs. Ces indicateurs de dispersion témoignent ainsi de la faible part de l'offre locative défiscalisée qui relève effectivement du locatif intermédiaire. Sur ces deux dernières zones, l'offre défiscalisée est avant tout un moteur de développement et de diversification du parc locatif dans des quartiers marqués par la prépondérance du parc locatif social.

Ces observations au niveau local rejoignent les conclusions de l'Inspection des finances et du Commissariat général de l'environnement et du développement durable qui estiment que « *la réduction de loyer permise par les plafonds de loyer des*

investissements Pinel représente moins de 10% du coût du dispositif. Les neuf dixièmes de la dépense liée au Pinel ont donc pour seule contrepartie la construction d'un logement locatif »⁵. Un constat qui a dû prévaloir dans la décision de non-reconduction du dispositif après le 31 décembre 2024.

Quel nouvel outil pour le locatif intermédiaire ?

Avec la disparition des dispositifs de défiscalisation et l'essoufflement du conventionnement Anah, la production de logements intermédiaires repose désormais principalement sur le Logement locatif intermédiaire institutionnel (LLI).

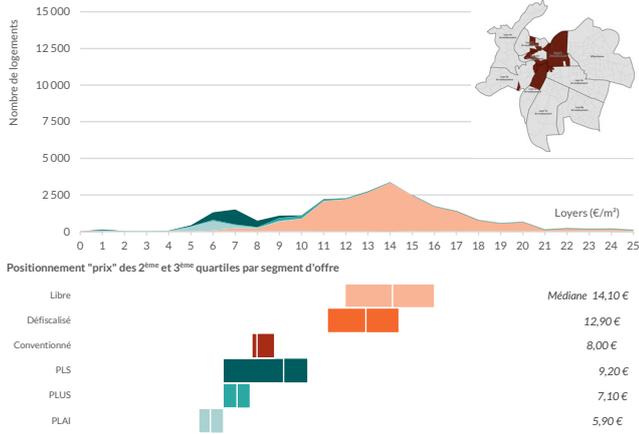
Le Logement locatif intermédiaire institutionnel (LLI), créé en 2014, vise à augmenter l'offre de logements intermédiaires dans les zones tendues (Abis, A, B1). Ce dispositif offre des avantages fiscaux : TVA réduite (10 %) et exonération de taxe foncière (TFPB) jusqu'en 2023, remplacée ensuite par un crédit d'impôt sur les sociétés. Il s'adresse aux personnes morales (organismes HLM, SEM, filiales d'Action Logement, caisses de retraite, etc.) pour des logements neufs ou rénovés, intégrés dans des ensembles immobiliers incluant au moins 25 % de logements sociaux. Ces logements, situés dans les zones ciblées, sont soumis à des plafonds de loyers et de ressources. L'engagement de location est de 20 ans, avec possibilité de vendre une partie des logements à partir de la onzième année. Entre 2014 et 2020, la production nationale a atteint plus de 13 000 unités, portée principalement par CDC Habitat, IN'LI, et des bailleurs sociaux, avec une faible participation des opérateurs privés.

L'expérience des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif montre qu'au-delà de règles générales (en matière de plafonds de ressources et de loyers), la planification doit être finement ajustée au niveau local, tant en termes de volumes que de loyers de sortie, afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires. Dans ce contexte, négocier avec des investisseurs institutionnels, comme le prévoit le LLI, s'avère plus envisageable qu'avec des particuliers (cible principale des dispositifs de défiscalisation tels que le Pinel).



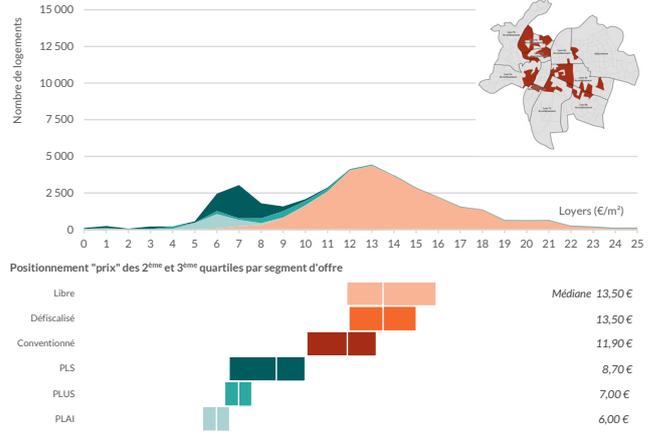
Structuration globale de l'offre locative en zone 1, en fonction du niveau de loyer (€/m²)

Source : OLL 2023, RPLS 2023, retraitements Urbalyon



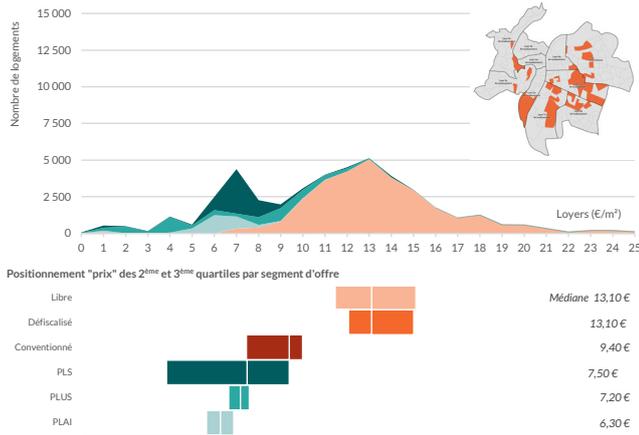
Structuration globale de l'offre locative en zone 2, en fonction du niveau de loyer (€/m²)

Source : OLL 2023, RPLS 2023, retraitements Urbalyon



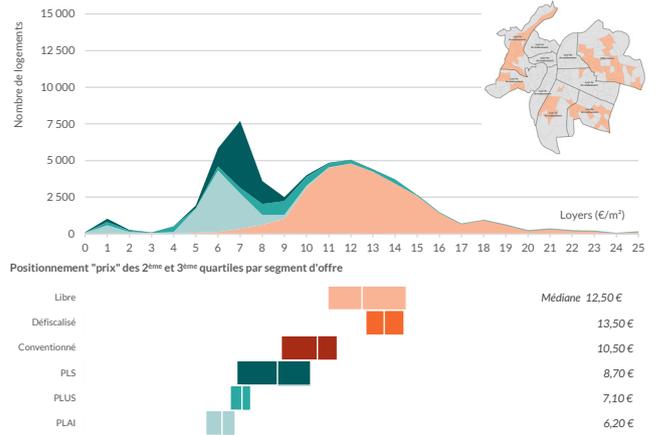
Structuration globale de l'offre locative en zone 3, en fonction du niveau de loyer (€/m²)

Source : OLL 2023, RPLS 2023, retraitements Urbalyon



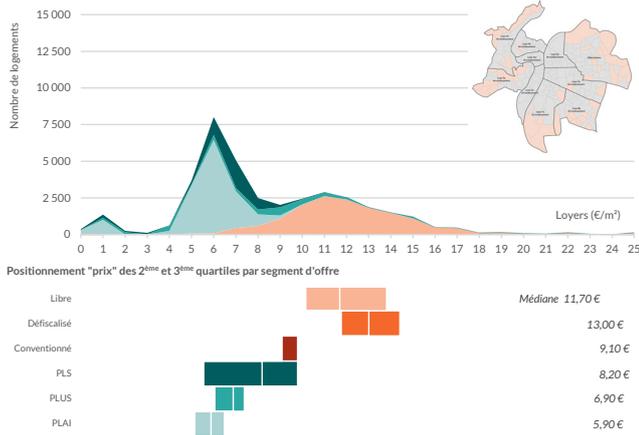
Structuration globale de l'offre locative en zone 4, en fonction du niveau de loyer (€/m²)

Source : OLL 2023, RPLS 2023, retraitements Urbalyon



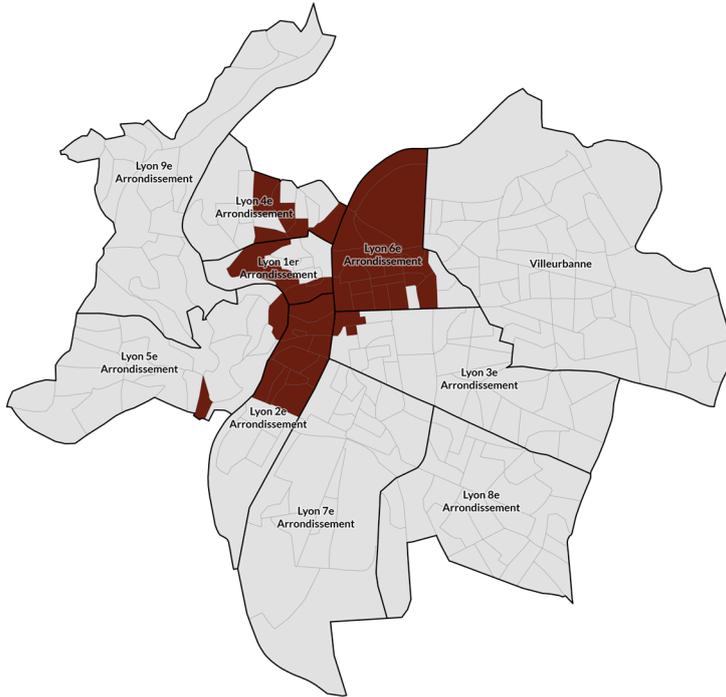
Structuration globale de l'offre locative en zone 5, en fonction du niveau de loyer (€/m²)

Source : OLL 2023, RPLS 2023, retraitements Urbalyon



Détails par zone

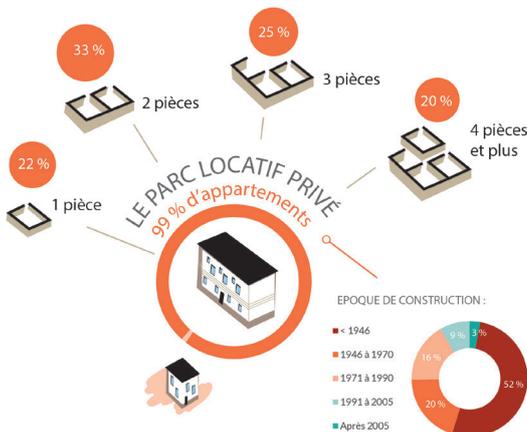
Lyon - Villeurbanne zone 1 : un loyer médian de 14,10 €/m²



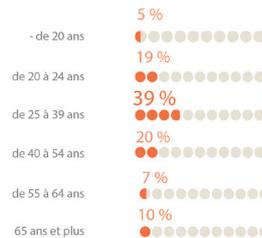
Liste des IRIS concernés

- Lyon 1er Arrondissement**
Annonciade-Saint-Benoit
Louis-Pradel
Mairie-Martinière
Normale-Chartreux
Terreaux-Bat-d'Argent
- Lyon 2e Arrondissement**
Ampère-Ainay
Bellecour-a Gourjus
Bellecour-Sala
Camot-Charité
Gailliton-A.Comte
Grande Poste
Hôtel Dieu
Jacobins
La Bourse-Grenette
Mercière-Grolee
Vaubecour-Mairie
- Lyon 3e Arrondissement**
Jussieu
Préfecture
- Lyon 4e Arrondissement**
Cuire Canuts
Deleuvre-Henon
Herbouville-Gros Caillou
Mairie-Tabareau
Place Croix Rousse-Austerlitz
- Lyon 5e Arrondissement**
Debrousse
Saint-Jean
- Lyon 6e Arrondissement**
Bossuet Ney
Cité Internationale
Edgard Quinet
Jules Ferry
Kleber
Le Parc
Les Belges
Les Brotteaux
l'Europe
l'Helvetie
Mairie
Maréchal Lyautey
Molière
Mongolfier-Le Lycee
Puis de Chavannes
Saxe-Bossuet
Vauban
Viton

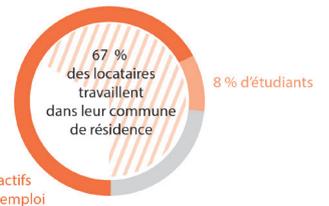
Éléments de connaissance du parc locatif privé
Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*
*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS



Loyers par type d'habitat - Zone 01

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	4 492	2	4 494
Surface habitable moyenne	68 m ²	nd	68 m ²
Loyer moyen	908 €	nd	907 €
1 ^{er} quartile	12,00 €/m ²	nd	12,00 €/m ²
Loyer médian	14,10 €/m ²	nd	14,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,00 €/m ²	nd	16,00 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 01

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 002	1 406	1 297	493	296
Surface habitable moyenne	32 m ²	50 m ²	75 m ²	101 m ²	150 m ²
Loyer moyen	552 €	718 €	975 €	1 230 €	1 796 €
1 ^{er} quartile	14,60 €/m ²	13,00 €/m ²	11,40 €/m ²	11,00 €/m ²	10,80 €/m ²
Loyer médian	17,40 €/m ²	14,70 €/m ²	13,00 €/m ²	12,20 €/m ²	12,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	21,00 €/m ²	16,70 €/m ²	14,50 €/m ²	14,00 €/m ²	14,30 €/m ²

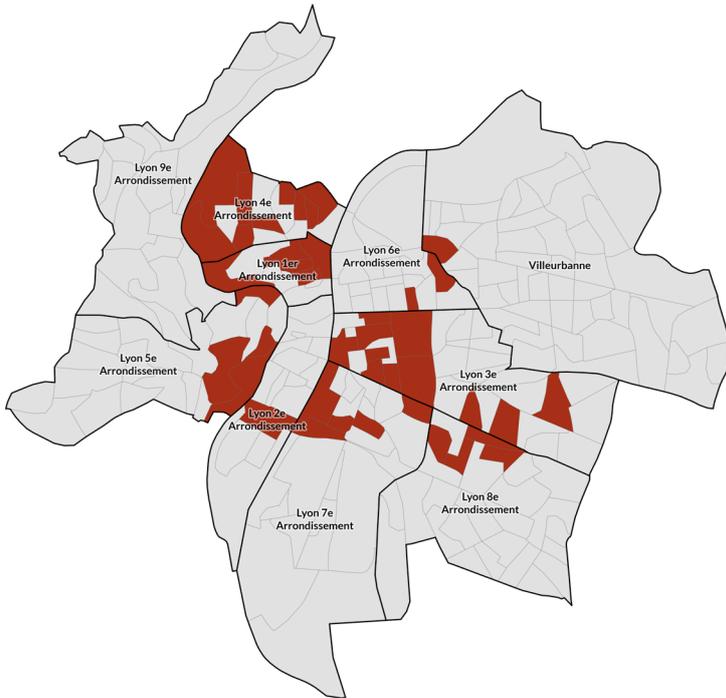
Loyers selon les époques de construction - Zone 01

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	3 384	372	413	244	81
Surface habitable moyenne	68 m ²	75 m ²	61 m ²	67 m ²	57 m ²
Loyer moyen	906 €	946 €	867 €	958 €	813 €
1 ^{er} quartile	11,90 €/m ²	11,40 €/m ²	12,90 €/m ²	13,20 €/m ²	13,70 €/m ²
Loyer médian	14,10 €/m ²	13,00 €/m ²	14,50 €/m ²	14,40 €/m ²	14,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,20 €/m ²	14,40 €/m ²	17,30 €/m ²	15,50 €/m ²	15,30 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 01

	Marché	Stock
Nombre de références	1 030	3 464
Surface habitable moyenne	64 m ²	69 m ²
Loyer moyen	918 €	902 €
1 ^{er} quartile	13,00 €/m ²	11,60 €/m ²
Loyer médian	14,50 €/m ²	13,60 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,90 €/m ²	15,60 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 2 : un loyer médian de 13,50 €/m²

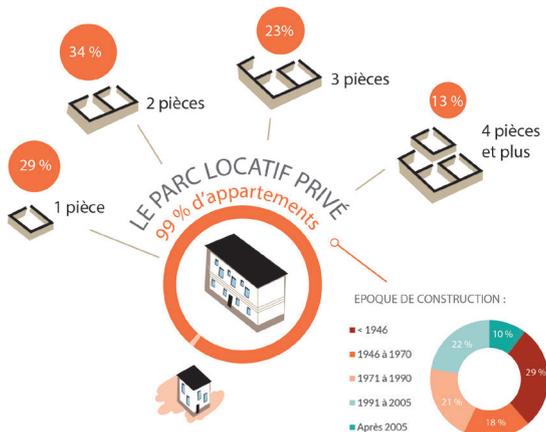


Liste des IRIS concernés

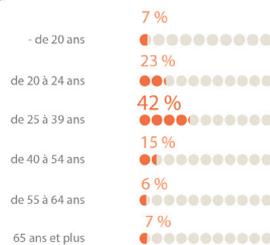
- Lyon 1er Arrondissement**
 Capucins-Griffon
 Chardonnet
 Giraud-Saint-Vincent
 Grande-Cote-Bon-Pasteur
 Griffon-Royale
 Trois-Gaules
- Lyon 2e Arrondissement**
 Verdun-Suchet
- Lyon 3e Arrondissement**
 Bonnel-Servient
 Danton-Bir Akeim
 Feuillat Harmonie
 Les Halles
 Monchat-Bonnand
 Mutualité-Liberté
 Part Dieu
 Saint-Amour
 Saint-Maximin-Sisley
 Saxe-Vilerooy
 Voltaire
- Lyon 4e Arrondissement**
 Bony Bonnet
 Boucle Louis Thevenet
 Canuts-d'Enfert Rochereau
 Cdt Arnaud-Dumont d'Urville
 Gillet Serein
 Grande Rue-Bertone
 Hopital-Saint-Denis
 Lyon Plage-Ypres
 Saint-Exupéry-Popy
- Lyon 5e Arrondissement**
 Quarantaine-Les Etroits
 Radisson-Choulans
 Saint-Georges
 Saint-Paul
- Lyon 6e Arrondissement**
 Bellecombe-Thiers
 J.Recamier
- Lyon 7e Arrondissement**
 Centre Berthelot
 Domer
 Jules Brunard
 Mairie
 Universités
- Lyon 8e Arrondissement**
 Colbert
 Marius Berliet Nord
 Montplaisir Nord
 Montplaisir Sud
- Villeurbanne**
 Tonkin-Sud

Éléments de connaissance du parc locatif privé

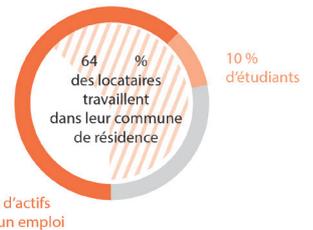
Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*
*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS



Loyers par type d'habitat - Zone 02

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	5 427	49	5 476
Surface habitable moyenne	58 m ²	nd	58 m ²
Loyer moyen	763 €	nd	763 €
1 ^{er} quartile	11,90 €/m ²	nd	11,90 €/m ²
Loyer médian	13,50 €/m ²	nd	13,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,90 €/m ²	nd	15,90 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 02

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 418	1 991	1 445	491	131
Surface habitable moyenne	31 m ²	48 m ²	70 m ²	89 m ²	120 m ²
Loyer moyen	525 €	653 €	864 €	1 072 €	1 468 €
1 ^{er} quartile	15,10 €/m ²	12,50 €/m ²	11,20 €/m ²	10,20 €/m ²	10,80 €/m ²
Loyer médian	17,10 €/m ²	13,90 €/m ²	12,30 €/m ²	12,10 €/m ²	12,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	20,10 €/m ²	15,50 €/m ²	13,60 €/m ²	13,90 €/m ²	14,00 €/m ²

Loyers selon les époques de construction - Zone 02

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	2 392	633	655	1 267	529
Surface habitable moyenne	56 m ²	64 m ²	59 m ²	60 m ²	54 m ²
Loyer moyen	743 €	796 €	749 €	807 €	745 €
1 ^{er} quartile	11,90 €/m ²	10,80 €/m ²	11,40 €/m ²	12,30 €/m ²	12,60 €/m ²
Loyer médian	13,80 €/m ²	12,70 €/m ²	13,00 €/m ²	13,80 €/m ²	14,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,10 €/m ²	15,20 €/m ²	15,90 €/m ²	15,70 €/m ²	16,00 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 02

	Marché	Stock
Nombre de références	1 263	4 213
Surface habitable moyenne	56 m ²	58 m ²
Loyer moyen	789 €	752 €
1 ^{er} quartile	12,60 €/m ²	11,50 €/m ²
Loyer médian	14,40 €/m ²	13,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	17,00 €/m ²	15,20 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 3 : un loyer médian de 13,10 €/m²

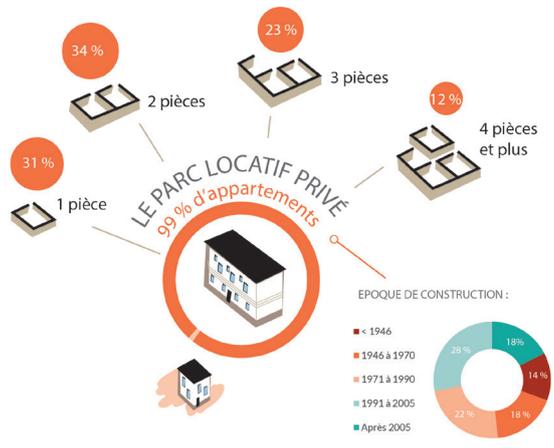


Liste des IRIS concernés

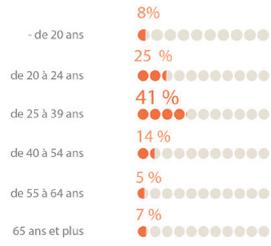
- Lyon 2e Arrondissement**
Montrochet-Marche-Gare
Rambaud-Seguin
Sainte-Blandine-Casimir Perier
- Lyon 3e Arrondissement**
Baraban-Ferrandiere
Chaussagne Desgenettes
Genas CFEL
Grange Blanche
Jules Verne-Acacias
Mairie-Saint-Sacrement
Moncey
Montbrilland-Guilloud
Paul Bert-Maisons Neuves
Pompidou
Richard Vitton-Docteur Long
Richerand-Petites Soeurs
Rouget-de-l-isle-Felix Faure
Saint-Anne de Baraban
Trarieux-Lacassagne
Villette-Paul Bert
- Lyon 5e Arrondissement**
Fourniere-Antiquaille
Saint-Irenee
- Lyon 6e Arrondissement**
Les Charmettes-Lafayette
- Lyon 7e Arrondissement**
Jean-Jaurès Nord
Jean-Mace
l'Artillerie-La Gare
Pasteur
Saint-Louis
Saint-Michel
Stalingrad
Victor Bach
- Lyon 8e Arrondissement**
Jean Moulin
Laennec
Les Alouettes-Bachut
Marius Berliet Sud
- Lyon 9e Arrondissement**
Arloing-l'Observance
La Gare d'Eau
- Villeurbanne**
Croix-Luizet-Est
Croix-Luizet-Ouest
Ferrandiere
Gratte-Ciel
Les-Poulettes
Onze-Novembre
Stalingrad
Zola-Pressense-Ouest

Éléments de connaissance du parc locatif privé

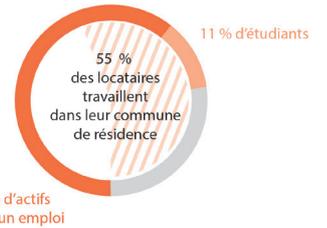
Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVE LOCATIF



LES LOCATAIRES*
*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 03

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	6 185	19	6 204
Surface habitable moyenne	55 m ²	nd	55 m ²
Loyer moyen	700 €	nd	706 €
1 ^{er} quartile	11,50 €/m ²	nd	11,50 €/m ²
Loyer médian	13,00 €/m ²	nd	13,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,10 €/m ²	nd	15,10 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 03

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 507	2 384	1 744	448	121
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	66 m ²	87 m ²	113 m ²
Loyer moyen	487 €	625 €	789 €	973 €	1 476 €
1 ^{er} quartile	14,50 €/m ²	12,30 €/m ²	11,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,90 €/m ²
Loyer médian	16,90 €/m ²	13,60 €/m ²	12,00 €/m ²	11,50 €/m ²	12,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	19,70 €/m ²	15,00 €/m ²	12,90 €/m ²	12,60 €/m ²	15,30 €/m ²

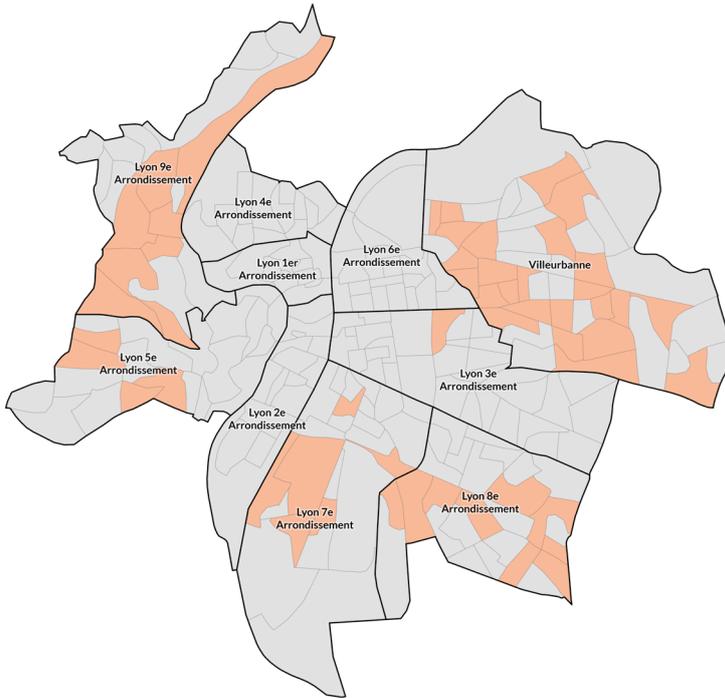
Loyers selon les époques de construction - Zone 03

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	1 918	706	932	1 349	1 299
Surface habitable moyenne	47 m ²	61 m ²	57 m ²	60 m ²	57 m ²
Loyer moyen	612 €	740 €	731 €	764 €	751 €
1 ^{er} quartile	11,50 €/m ²	11,10 €/m ²	11,30 €/m ²	11,50 €/m ²	12,40 €/m ²
Loyer médian	13,60 €/m ²	12,40 €/m ²	12,60 €/m ²	12,90 €/m ²	13,60 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,70 €/m ²	13,70 €/m ²	15,60 €/m ²	14,90 €/m ²	15,00 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 03

	Marché	Stock
Nombre de références	1 483	4 721
Surface habitable moyenne	57 m ²	54 m ²
Loyer moyen	747 €	686 €
1 ^{er} quartile	11,90 €/m ²	11,40 €/m ²
Loyer médian	13,30 €/m ²	12,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,30 €/m ²	15,10 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 4 : un loyer médian de 12,50 €/m²

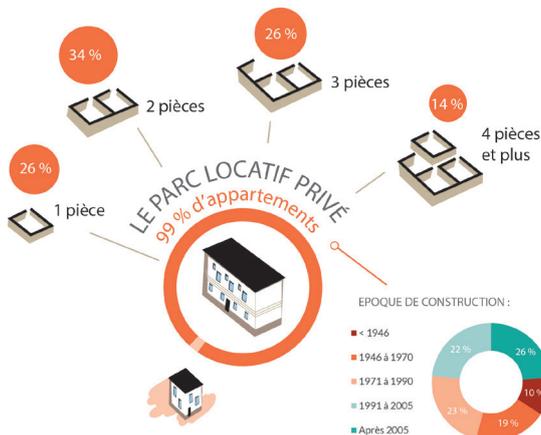


Liste des IRIS concernés

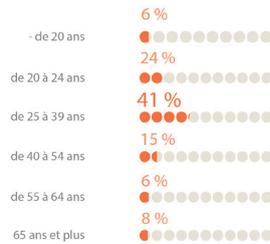
- Lyon 3e Arrondissement**
Villette Gare
- Lyon 5e Arrondissement**
Alberic Pont
Joliot Curie-Les Acqueducs
La Garde
Les Castors-Les Granges
- Lyon 7e Arrondissement**
Jean-Jaurès Sud
Le Fleuve
Le Prado
Marcel Merieux
Route de Vienne
Yves Farges
- Lyon 8e Arrondissement**
Audibert-La Vrotte
Bataille
General Andre
Genton-Ranvier
Grand Trou
Latarget-Mermoz
Le Bocage
Petite Guille
Pinel Santy
- Lyon 9e Arrondissement**
Champvert Nord
La Griviere
Le Beal-Gorge de Loup
l'Industrie-Le Bourg
Mairie
Rochecardon-Gare de Vaise
Saint-Simon-Marietton
Salengro
- Villeurbanne**
Albert-Thomas
Buers-Nord
Charles-Hernu
Charmettes
Charpenne-Wilson
Chateau-Gaillard
Cusset-Ouest
Damidot
Einstein-Salengro
Espace-Central
Fays-Est
Genas
Grandclément
Grandclément-Blum
Gratte-Ciel-Est
Gratte-Ciel-Ouest
Jacques Monod
Les-Brosses
Pierre-Cacard
Reguillon
République
Tolstoi-Nord
Tolstoi-Sud
Tonkin-Nord
Tonkin-Ouest

Éléments de connaissance du parc locatif privé

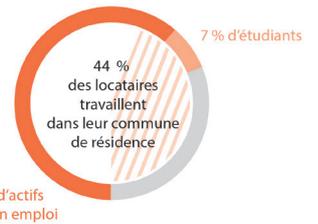
Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*
*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 04

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	5 828	37	5 865
Surface habitable moyenne	56 m ²	nd	56 m ²
Loyer moyen	683 €	nd	689 €
1 ^{er} quartile	11,00 €/m ²	nd	11,00 €/m ²
Loyer médian	12,50 €/m ²	nd	12,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,50 €/m ²	nd	14,50 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 04

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 092	2 325	1 825	526	97
Surface habitable moyenne	29 m ²	46 m ²	65 m ²	83 m ²	110 m ²
Loyer moyen	460 €	604 €	758 €	911 €	1 167 €
1 ^{er} quartile	14,10 €/m ²	11,90 €/m ²	10,60 €/m ²	10,00 €/m ²	9,80 €/m ²
Loyer médian	16,40 €/m ²	13,40 €/m ²	11,60 €/m ²	11,00 €/m ²	10,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	19,10 €/m ²	15,10 €/m ²	12,90 €/m ²	12,10 €/m ²	11,50 €/m ²

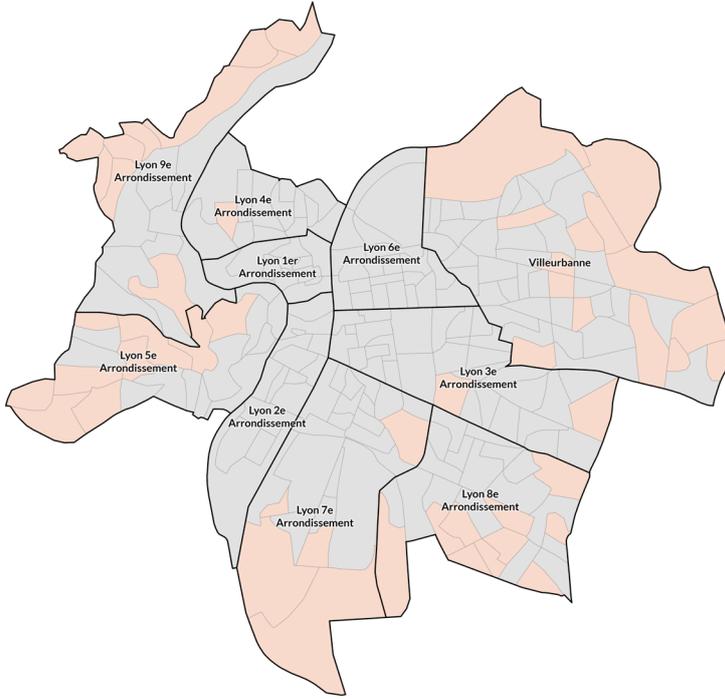
Loyers selon les époques de construction - Zone 04

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	1 247	810	639	1 183	1 986
Surface habitable moyenne	48 m ²	59 m ²	61 m ²	61 m ²	57 m ²
Loyer moyen	608 €	677 €	713 €	758 €	715 €
1 ^{er} quartile	11,20 €/m ²	10,00 €/m ²	10,30 €/m ²	11,30 €/m ²	11,50 €/m ²
Loyer médian	13,20 €/m ²	11,40 €/m ²	11,70 €/m ²	12,30 €/m ²	13,00 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,40 €/m ²	13,50 €/m ²	14,10 €/m ²	14,10 €/m ²	14,40 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 04

	Marché	Stock
Nombre de références	1 364	4 501
Surface habitable moyenne	54 m ²	57 m ²
Loyer moyen	691 €	688 €
1 ^{er} quartile	11,50 €/m ²	10,80 €/m ²
Loyer médian	13,20 €/m ²	12,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,10 €/m ²	14,30 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 5 : un loyer médian de 11,70 €/m²

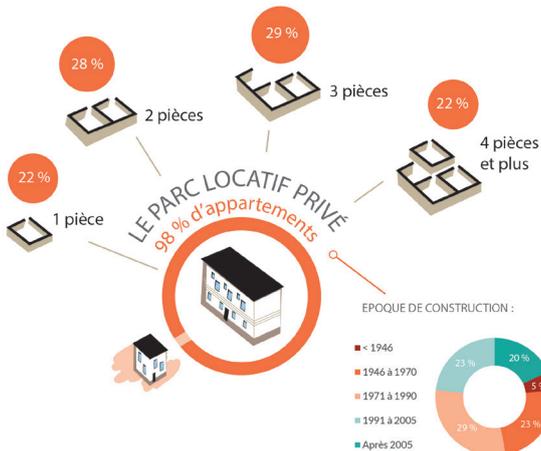


Liste des IRIS concernés

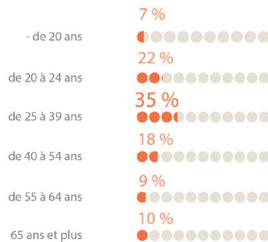
- Lyon 3e Arrondissement**
Chambovet-Pinel
Dauphine-Montluc
- Lyon 4e Arrondissement**
Flammarion Bony
- Lyon 5e Arrondissement**
Champvert Mairie
Champvert Sud
La Plaine Charcot
La Sarra
Les Battieres
Loyasse-Saint-Just
Menival
Pierre Valdo
Point-du-Jour
- Lyon 7e Arrondissement**
Cité-Jardin
La Mouche-Le Port
Lamothe
Le Rhone
Tony Garnier
- Lyon 8e Arrondissement**
Etats-Unis
Grange Rouge
La Plaine
La Trinite-Mermoz
Langlet Santy
Mairie
Montagny-Saint-Jean-de-Dieu
Moulin-a-Vent
Rockefeller-La Buire
Viviani
- Lyon 9e Arrondissement**
Balmont Est
Balmont le Fort
La Sauvegarde
Le Chateau
Le Plateau
Les 3 Gouttes-Grand Champ
Louis Bouquet-Jean Perrin
Montessuy-Le Vergoin
Saint-Pierre de Vaise
- Villeurbanne**
Bel-Air
Bonnevay
Buers-Est
Buers-Sud
Doua
Droit-de-l-Homme
Fays-Bon-Coin
La-Soie
Maisons-Neuves
Perraliere
Poudrette
Poulettes-Nord
Saint-Jean
Zola-Pressense-Est

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2020

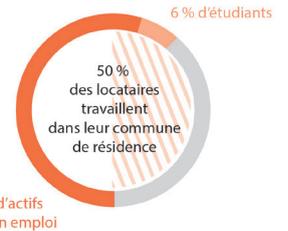


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 05

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	4 430	26	4 456
Surface habitable moyenne	61 m ²	nd	61 m ²
Loyer moyen	698 €	nd	698 €
1 ^{er} quartile	10,30 €/m ²	nd	10,20 €/m ²
Loyer médian	11,80 €/m ²	nd	11,70 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,80 €/m ²	nd	13,80 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 05

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	456	1 283	1 541	962	214
Surface habitable moyenne	30 m ²	46 m ²	66 m ²	81 m ²	106 m ²
Loyer moyen	462 €	606 €	730 €	828 €	1 054 €
1 ^{er} quartile	13,20 €/m ²	11,80 €/m ²	10,10 €/m ²	8,80 €/m ²	8,60 €/m ²
Loyer médian	15,20 €/m ²	13,50 €/m ²	11,20 €/m ²	10,40 €/m ²	10,00 €/m ²
3 ^{ème} quartile	18,70 €/m ²	14,80 €/m ²	12,50 €/m ²	11,40 €/m ²	11,30 €/m ²

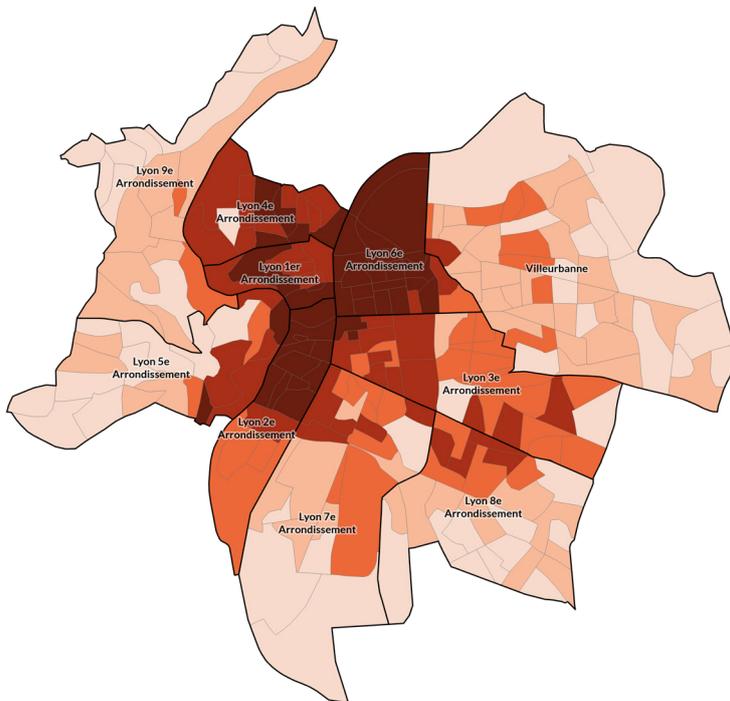
Loyers selon les époques de construction - Zone 05

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	360	1 468	880	544	1 204
Surface habitable moyenne	49 m ²	61 m ²	66 m ²	63 m ²	61 m ²
Loyer moyen	627 €	623 €	705 €	768 €	744 €
1 ^{er} quartile	10,80 €/m ²	9,20 €/m ²	9,40 €/m ²	11,10 €/m ²	11,20 €/m ²
Loyer médian	12,80 €/m ²	10,50 €/m ²	11,00 €/m ²	12,30 €/m ²	12,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,80 €/m ²	12,00 €/m ²	12,60 €/m ²	14,00 €/m ²	14,20 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 05

	Marché	Stock
Nombre de références	990	3 466
Surface habitable moyenne	61 m ²	60 m ²
Loyer moyen	729 €	684 €
1 ^{er} quartile	10,70 €/m ²	10,00 €/m ²
Loyer médian	12,10 €/m ²	11,60 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,40 €/m ²	13,60 €/m ²

Lyon - Villeurbanne : un loyer médian de 13,00 €/m²

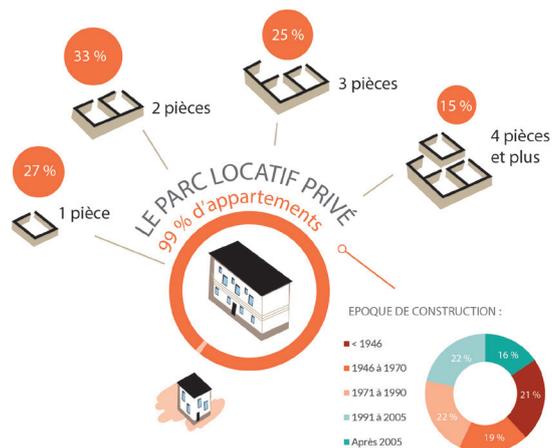


Liste des communes/arrondissements

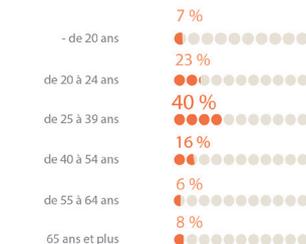
- Lyon 1er Arrondissement
- Lyon 2e Arrondissement
- Lyon 3e Arrondissement
- Lyon 4e Arrondissement
- Lyon 5e Arrondissement
- Lyon 6e Arrondissement
- Lyon 7e Arrondissement
- Lyon 8e Arrondissement
- Lyon 9e Arrondissement
- Villeurbanne

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Lyon/Villeurbanne

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	26 362	133	26 495
Surface habitable moyenne	59 m ²	79 m ²	59 m ²
Loyer moyen	746 €	982 €	748 €
1 ^{er} quartile	11,30 €/m ²	10,80 €/m ²	11,30 €/m ²
Loyer médian	13,00 €/m ²	11,50 €/m ²	13,00 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,10 €/m ²	15,10 €/m ²	15,10 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Lyon/Villeurbanne

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	5 475	9 389	7 852	2 920	859
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	68 m ²	88 m ²	122 m ²
Loyer moyen	500 €	639 €	817 €	1 005 €	1 428 €
1 ^{er} quartile	14,50 €/m ²	12,30 €/m ²	10,80 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Loyer médian	16,90 €/m ²	13,80 €/m ²	12,00 €/m ²	11,30 €/m ²	11,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	20,00 €/m ²	15,30 €/m ²	13,20 €/m ²	12,80 €/m ²	13,40 €/m ²

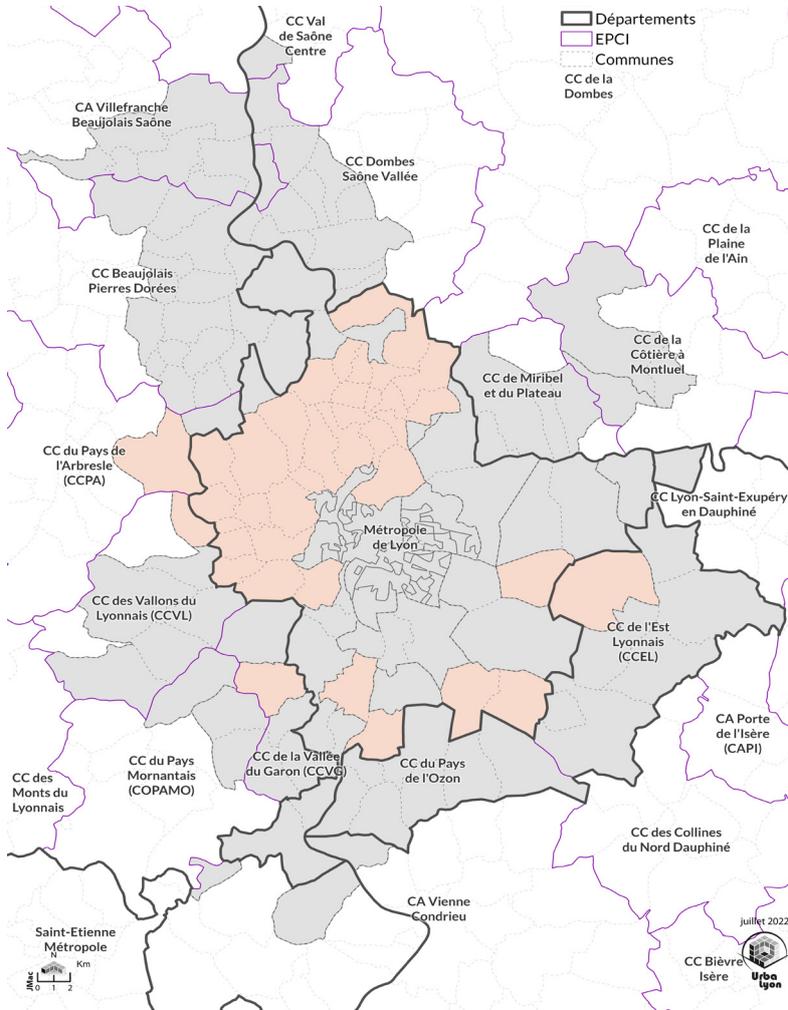
Loyers selon les époques de construction - Lyon/Villeurbanne

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	9 301	3 989	3 519	4 587	5 099
Surface habitable moyenne	57 m ²	62 m ²	60 m ²	61 m ²	57 m ²
Loyer moyen	746 €	728 €	739 €	785 €	736 €
1 ^{er} quartile	11,60 €/m ²	10,10 €/m ²	10,70 €/m ²	11,60 €/m ²	11,80 €/m ²
Loyer médian	13,70 €/m ²	11,80 €/m ²	12,30 €/m ²	13,00 €/m ²	13,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,20 €/m ²	13,60 €/m ²	14,70 €/m ²	15,00 €/m ²	14,70 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Lyon/Villeurbanne

	Marché	Stock
Nombre de références	6 130	20 365
Surface habitable moyenne	58 m ²	59 m ²
Loyer moyen	770 €	738 €
1 ^{er} quartile	12,00 €/m ²	11,10 €/m ²
Loyer médian	13,60 €/m ²	12,80 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,80 €/m ²	14,90 €/m ²

Zone 6 : un loyer médian de 12,10 €/m²

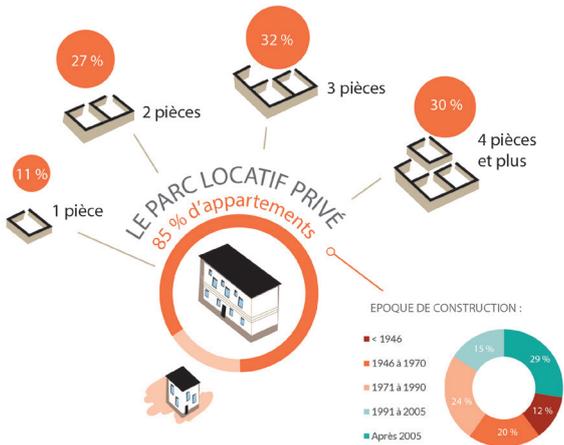


Liste des communes

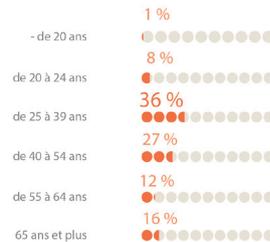
- Albigny-sur-Saône
- Brignais
- Cailloux-sur-Fontaines
- Caluire-et-Cuire
- Champagne-au-Mont-d'Or
- Charbonnières-les-Bains
- Chassieu
- Collonges-au-Mont-d'Or
- Corbas
- Couzon-au-Mont-d'Or
- Craponne
- Curis-au-Mont-d'Or
- Dardilly
- Écully
- Fleurieu-sur-Saône
- Fontaines-Saint-Martin
- Fontaines-sur-Saône
- Francheville
- Genas
- Genay
- Irigny
- La Tour-de-Salvagny
- Lentilly
- Limonest
- Marcy-l'Étoile
- Mions
- Montanay
- Poleymieux-au-Mont-d'Or
- Rochetaillée-sur-Saône
- Saint-Cyr-au-Mont-d'Or
- Saint-Didier-au-Mont-d'Or
- Sainte-Consoce
- Sainte-Foy-lès-Lyon
- Saint-Genis-les-Ollières
- Saint-Romain-au-Mont-d'Or
- Sathonay-Village
- Solaize
- Tassin-la-Demi-Lune

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 06

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	3 598	285	3 883
Surface habitable moyenne	63 m ²	95 m ²	68 m ²
Loyer moyen	744 €	1 116 €	803 €
1 ^{er} quartile	10,50 €/m ²	9,90 €/m ²	10,50 €/m ²
Loyer médian	12,10 €/m ²	12,30 €/m ²	12,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,70 €/m ²	14,40 €/m ²	13,70 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 06

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	397	1 264	1 407	601	214
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	67 m ²	86 m ²	121 m ²
Loyer moyen	529 €	604 €	791 €	910 €	1 338 €
1 ^{er} quartile	14,30 €/m ²	11,70 €/m ²	10,50 €/m ²	9,80 €/m ²	9,20 €/m ²
Loyer médian	15,90 €/m ²	12,90 €/m ²	11,70 €/m ²	10,60 €/m ²	11,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	21,00 €/m ²	14,30 €/m ²	13,00 €/m ²	11,60 €/m ²	12,80 €/m ²

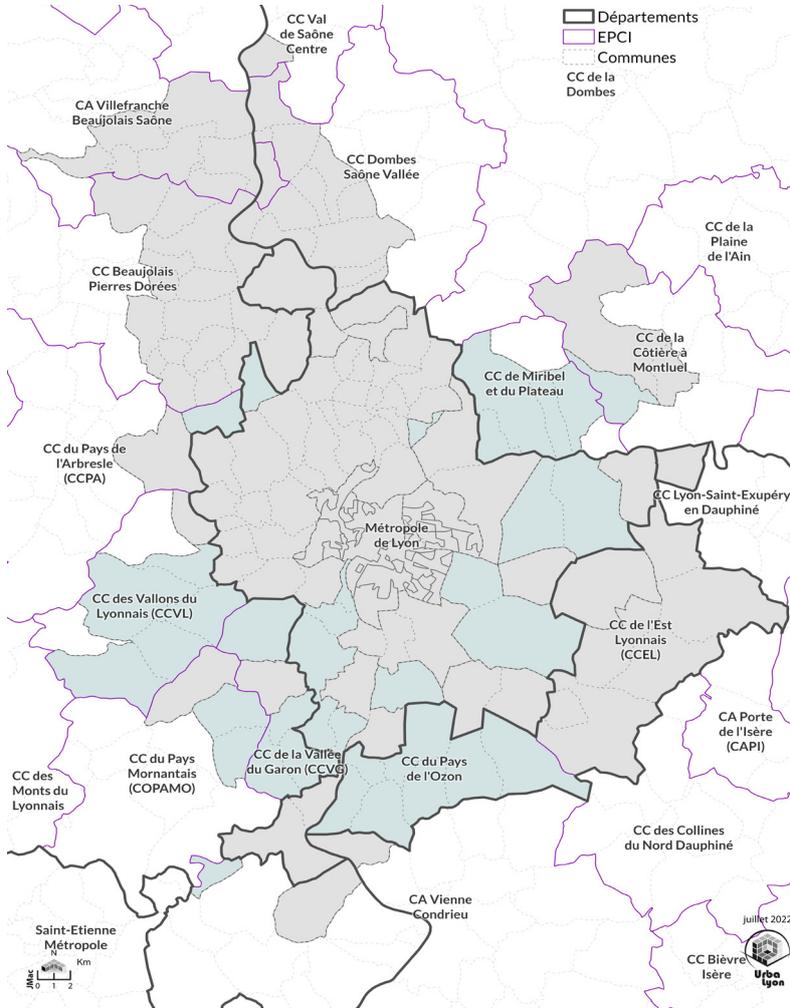
Loyers selon les époques de construction - Zone 06

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	715	676	524	522	1 446
Surface habitable moyenne	78 m ²	70 m ²	63 m ²	65 m ²	63 m ²
Loyer moyen	913 €	737 €	769 €	820 €	761 €
1 ^{er} quartile	10,20 €/m ²	9,80 €/m ²	10,30 €/m ²	11,60 €/m ²	10,80 €/m ²
Loyer médian	11,90 €/m ²	11,00 €/m ²	12,40 €/m ²	12,80 €/m ²	12,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,70 €/m ²	12,00 €/m ²	14,70 €/m ²	14,20 €/m ²	13,80 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 06

	Marché	Stock
Nombre de références	705	3 178
Surface habitable moyenne	67 m ²	69 m ²
Loyer moyen	837 €	791 €
1 ^{er} quartile	11,30 €/m ²	10,20 €/m ²
Loyer médian	12,50 €/m ²	11,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,80 €/m ²	13,70 €/m ²

Zone 7 : un loyer médian de 11,30 €/m²

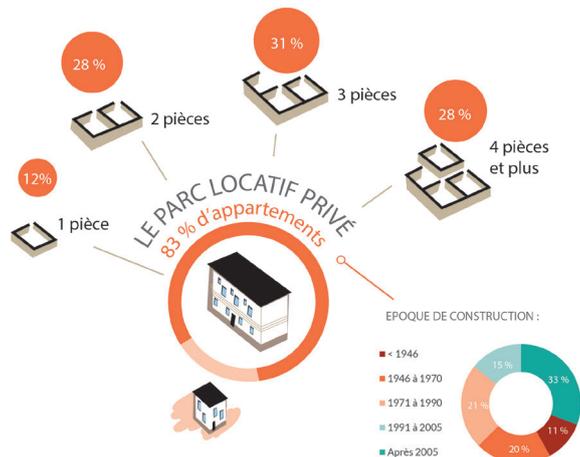


Liste des communes

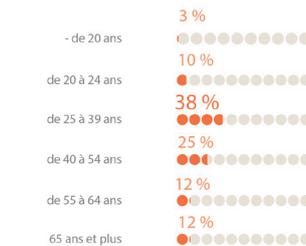
- Beynost
- Brindas
- Bron
- Chaponnay
- Chaponost
- Charly
- Communay
- Décines-Charpieu
- Dommartin
- Feyzin
- Grézieu-la-Varenne
- La Boisse
- La Mulatière
- Lissieu
- Marennas
- Messimy
- Meyszieu
- Millery
- Miribel
- Montagny
- Neyron
- Orliénas
- Oullins
- Saint-Genis-Laval
- Saint-Maurice-de-Beynost
- Saint-Priest
- Saint-Romain-en-Gier
- Saint-Symphorien-d'Ozon
- Sathonay-Camp
- Sérézin-du-Rhône
- Simandres
- Taluyers
- Ternay
- Thurins
- Vaugneray
- Vernaison
- Vourles

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2020

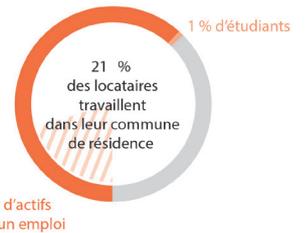


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 07

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	2 789	200	2 989
Surface habitable moyenne	60 m ²	99 m ²	67 m ²
Loyer moyen	658 €	966 €	712 €
1 ^{er} quartile	9,80 €/m ²	8,20 €/m ²	9,40 €/m ²
Loyer médian	11,40 €/m ²	10,50 €/m ²	11,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,10 €/m ²	12,00 €/m ²	12,80 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 07

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	328	1 010	1 141	420	90
Surface habitable moyenne	34 m ²	44 m ²	67 m ²	87 m ²	139 m ²
Loyer moyen	437 €	566 €	703 €	845 €	1 284 €
1 ^{er} quartile	12,10 €/m ²	11,60 €/m ²	9,30 €/m ²	8,80 €/m ²	7,80 €/m ²
Loyer médian	13,70 €/m ²	12,80 €/m ²	10,80 €/m ²	9,80 €/m ²	9,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,00 €/m ²	14,10 €/m ²	12,00 €/m ²	10,90 €/m ²	11,70 €/m ²

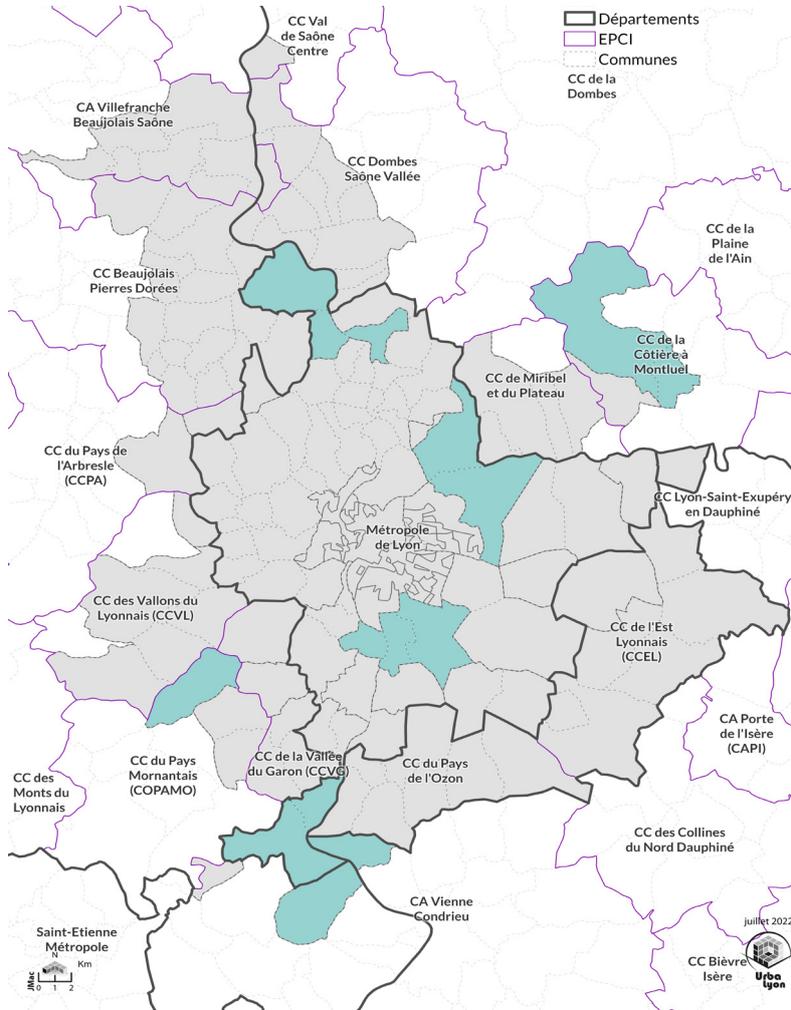
Loyers selon les époques de construction - Zone 07

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	419	470	288	340	1 472
Surface habitable moyenne	68 m ²	69 m ²	87 m ²	78 m ²	57 m ²
Loyer moyen	731 €	700 €	808 €	773 €	664 €
1 ^{er} quartile	8,90 €/m ²	8,90 €/m ²	8,70 €/m ²	9,30 €/m ²	10,70 €/m ²
Loyer médian	11,20 €/m ²	10,20 €/m ²	9,60 €/m ²	10,60 €/m ²	12,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,90 €/m ²	12,20 €/m ²	11,70 €/m ²	11,80 €/m ²	13,80 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 07

	Marché	Stock
Nombre de références	683	2 306
Surface habitable moyenne	69 m ²	66 m ²
Loyer moyen	724 €	707 €
1 ^{er} quartile	10,20 €/m ²	9,30 €/m ²
Loyer médian	11,80 €/m ²	11,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,30 €/m ²	12,60 €/m ²

Zone 8 : un loyer médian de 10,70 €/m²

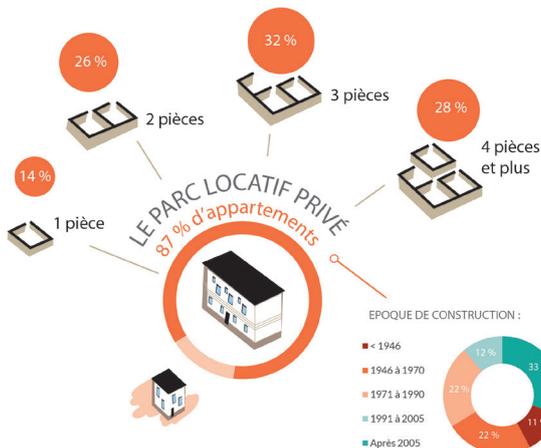


Liste des communes

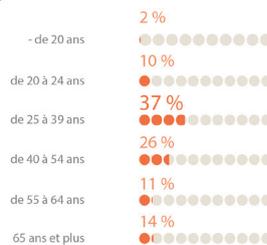
- Chasse-sur-Rhône
- Dagneux
- Givros
- Grigny
- Loire-sur-Rhône
- Montluel
- Neuville-sur-Saône
- Pierre-Bénite
- Quincieux
- Rillieux-la-Pape
- Saint-Fons
- Saint-Germain-au-Mont-d'Or
- Soucieu-en-Jarrest
- Vaulx-en-Velin
- Vénissieux

Éléments de connaissance du parc locatif privé

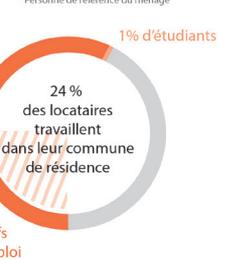
Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 08

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	1 729	77	1 806
Surface habitable moyenne	61 m ²	94 m ²	65 m ²
Loyer moyen	615 €	950 €	663 €
1 ^{er} quartile	9,00 €/m ²	8,80 €/m ²	8,90 €/m ²
Loyer médian	10,80 €/m ²	10,40 €/m ²	10,70 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,50 €/m ²	11,80 €/m ²	12,30 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 08

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	144	722	694	200	46
Surface habitable moyenne	33 m ²	46 m ²	65 m ²	85 m ²	nd
Loyer moyen	462 €	553 €	655 €	754 €	nd
1 ^{er} quartile	12,90 €/m ²	11,10 €/m ²	9,00 €/m ²	7,60 €/m ²	nd
Loyer médian	14,30 €/m ²	12,50 €/m ²	10,20 €/m ²	8,80 €/m ²	nd
3 ^{ème} quartile	16,70 €/m ²	13,30 €/m ²	11,40 €/m ²	10,20 €/m ²	nd

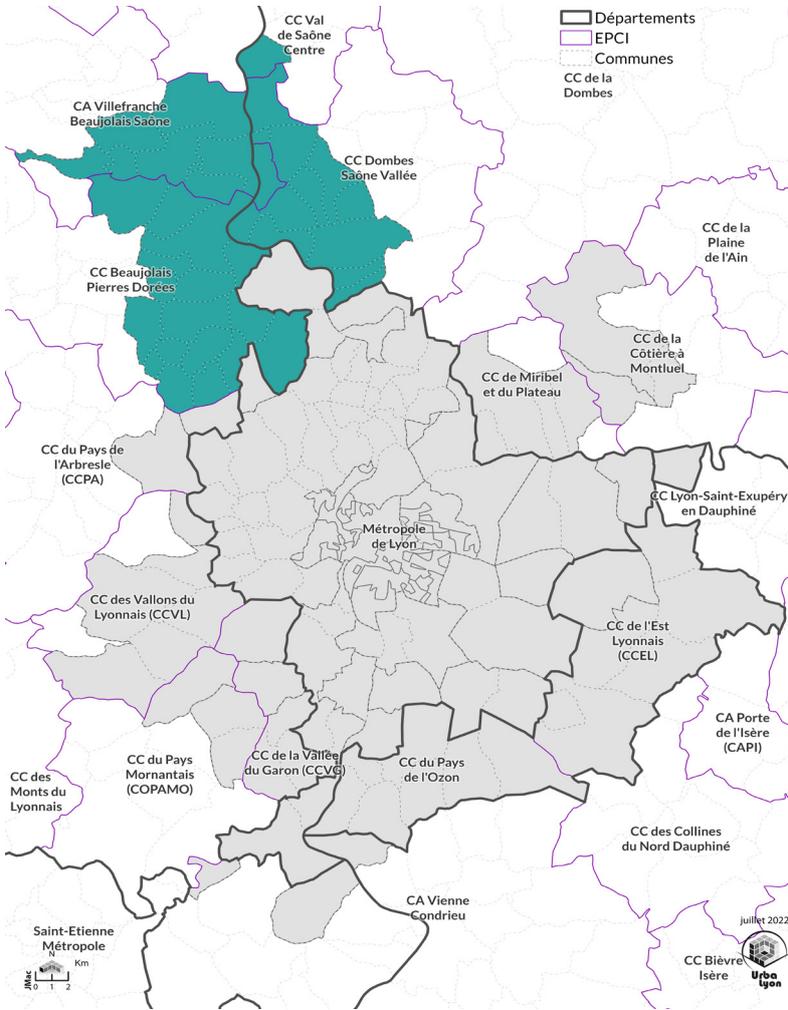
Loyers selon les époques de construction - Zone 08

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	403	180	100	250	873
Surface habitable moyenne	68 m ²	54 m ²	73 m ²	62 m ²	63 m ²
Loyer moyen	631 €	579 €	698 €	692 €	703 €
1 ^{er} quartile	8,60 €/m ²	9,90 €/m ²	8,20 €/m ²	10,30 €/m ²	10,60 €/m ²
Loyer médian	9,50 €/m ²	11,90 €/m ²	8,80 €/m ²	11,50 €/m ²	11,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,50 €/m ²	12,30 €/m ²	11,60 €/m ²	12,10 €/m ²	12,50 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 08

	Marché	Stock
Nombre de références	350	1 456
Surface habitable moyenne	60 m ²	68 m ²
Loyer moyen	614 €	681 €
1 ^{er} quartile	8,80 €/m ²	8,90 €/m ²
Loyer médian	11,80 €/m ²	10,60 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,20 €/m ²	11,90 €/m ²

Zone 9 – Beaujolais : un loyer médian de 9,70 €/m²

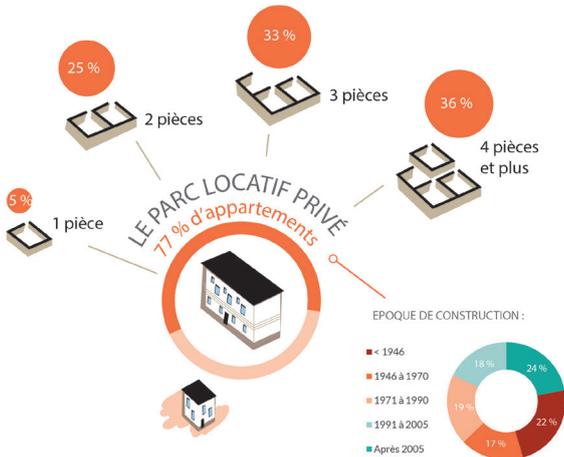


Liste des communes

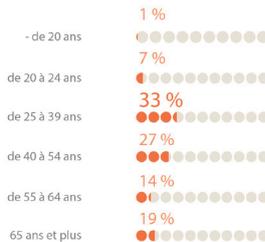
- Ambérieux
- Anse
- Arnas
- Beauregard
- Belmont-d'Azergues
- Charnay
- Chasselay
- Chazay-d'Azergues
- Civrieux-d'Azergues
- Cogny
- Denicé
- Fareins
- Frans
- Gleizé
- Jarnioux
- Jassans-Riottier
- Lacenas
- Lachassagne
- Les Chères
- Limas
- Lozanne
- Lucenay
- Marcilly-d'Azergues
- Marcy
- Massieux
- Messimy-sur-Saône
- Misérioux
- Morancé
- Parcieux
- Pommiers
- Porte des Pierres Dorées
- Reyrieux
- Saint-Bernard
- Saint-Didier-de-Formans
- Sainte-Euphémie
- Saint-Jean-des-Vignes
- Toussieux
- Trévoux
- Villefranche-sur-Saône

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2020

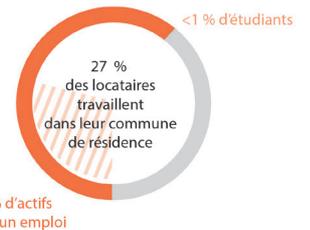


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS



Loyers par type d'habitat - Zone 09

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	1 187	81	1 268
Surface habitable moyenne	63 m ²	82 m ²	67 m ²
Loyer moyen	610 €	741 €	641 €
1 ^{er} quartile	8,60 €/m ²	7,30 €/m ²	8,40 €/m ²
Loyer médian	10,10 €/m ²	9,40 €/m ²	9,70 €/m ²
3 ^{ème} quartile	11,80 €/m ²	10,40 €/m ²	11,50 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 09

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	99	468	453	198	50
Surface habitable moyenne	29 m ²	48 m ²	70 m ²	84 m ²	nd
Loyer moyen	366 €	535 €	623 €	709 €	nd
1 ^{er} quartile	11,10 €/m ²	9,40 €/m ²	7,80 €/m ²	6,40 €/m ²	nd
Loyer médian	13,30 €/m ²	11,50 €/m ²	9,00 €/m ²	8,80 €/m ²	nd
3 ^{ème} quartile	14,30 €/m ²	12,70 €/m ²	10,30 €/m ²	10,10 €/m ²	nd

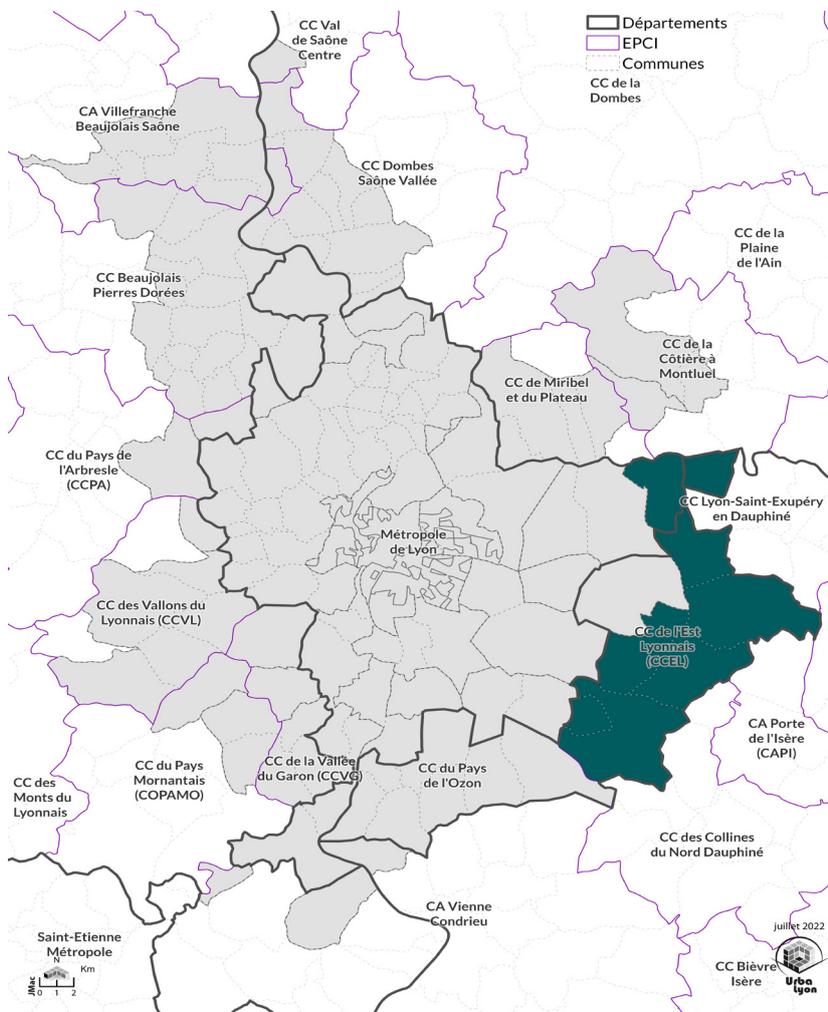
Loyers selon les époques de construction - Zone 09

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	436	162	125	160	385
Surface habitable moyenne	68 m ²	62 m ²	71 m ²	60 m ²	72 m ²
Loyer moyen	615 €	596 €	633 €	552 €	799 €
1 ^{er} quartile	8,00 €/m ²	8,40 €/m ²	7,40 €/m ²	6,20 €/m ²	10,20 €/m ²
Loyer médian	9,40 €/m ²	9,50 €/m ²	9,30 €/m ²	9,70 €/m ²	11,60 €/m ²
3 ^{ème} quartile	10,70 €/m ²	11,00 €/m ²	10,80 €/m ²	11,10 €/m ²	12,10 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 09

	Marché	Stock
Nombre de références	298	970
Surface habitable moyenne	63 m ²	69 m ²
Loyer moyen	667 €	631 €
1 ^{er} quartile	9,30 €/m ²	8,00 €/m ²
Loyer médian	10,70 €/m ²	9,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,10 €/m ²	10,80 €/m ²

Zone 10 – Grand Est Lyonnais : pas de loyer médian connu en 2023 *



Informations

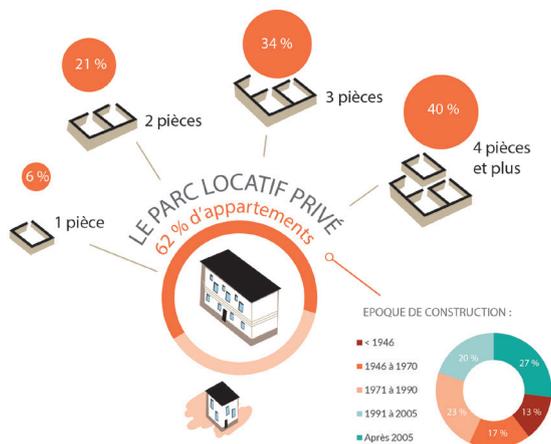
* L'OLL ne diffuse pas de résultats en dessous de 50 références collectées.

Liste des communes

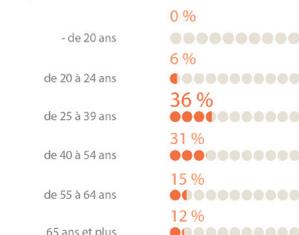
- Colombier-Saugnieu
- Jonage
- Jons
- Pusignan
- Saint-Bonnet-de-Mure
- Saint-Laurent-de-Mure
- Saint-Pierre-de-Chandieu
- Toussieu

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2020



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

* Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS



Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	nd	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd	nd
Loyer moyen	nd	nd	nd
1 ^{er} quartile	nd	nd	nd
Loyer médian	nd	nd	nd
3 ^{ème} quartile	nd	nd	nd

Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	nd	nd	nd	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer moyen	nd	nd	nd	nd	nd
1 ^{er} quartile	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer médian	nd	nd	nd	nd	nd
3 ^{ème} quartile	nd	nd	nd	nd	nd

Loyers selon les époques de construction

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	nd	nd	nd	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer moyen	nd	nd	nd	nd	nd
1 ^{er} quartile	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer médian	nd	nd	nd	nd	nd
3 ^{ème} quartile	nd	nd	nd	nd	nd

Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd
Loyer moyen	nd	nd
1 ^{er} quartile	nd	nd
Loyer médian	nd	nd
3 ^{ème} quartile	nd	nd

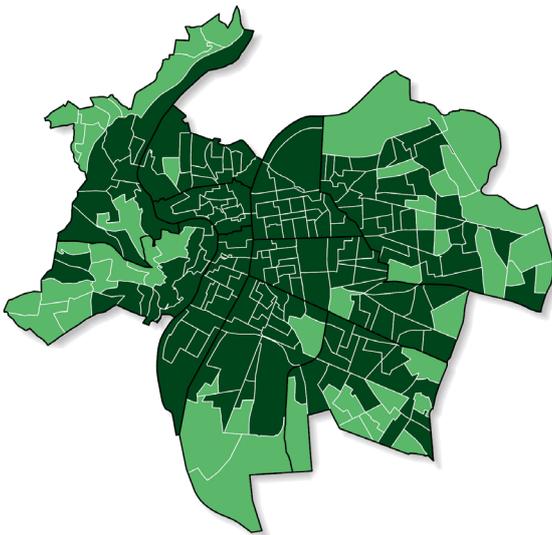
Détails par typologie

Les appartements studios ou T1

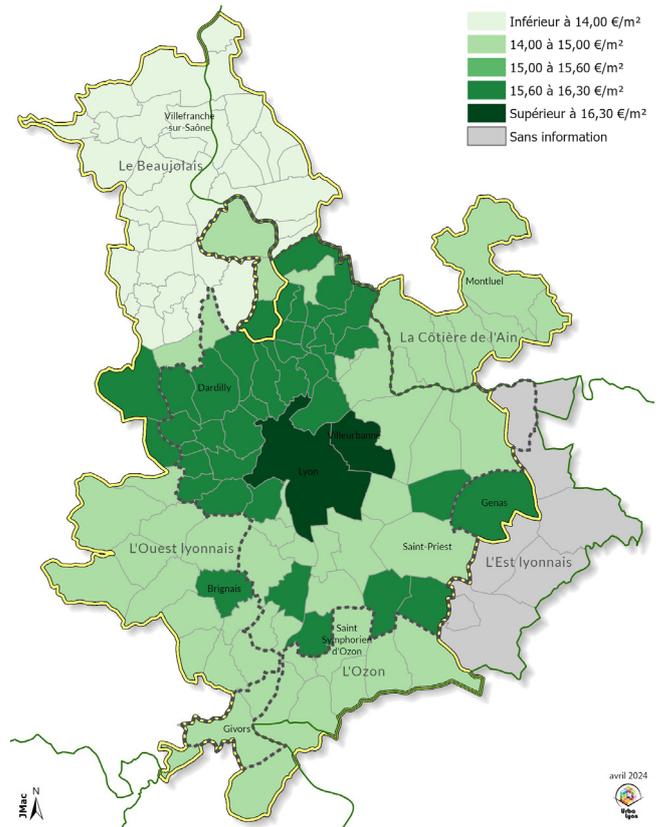
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



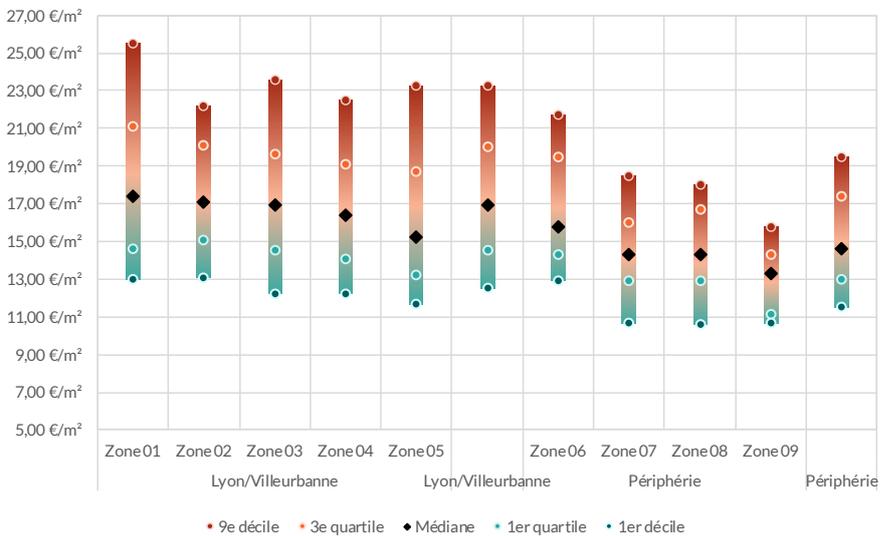
T1 : loyers médians au m²

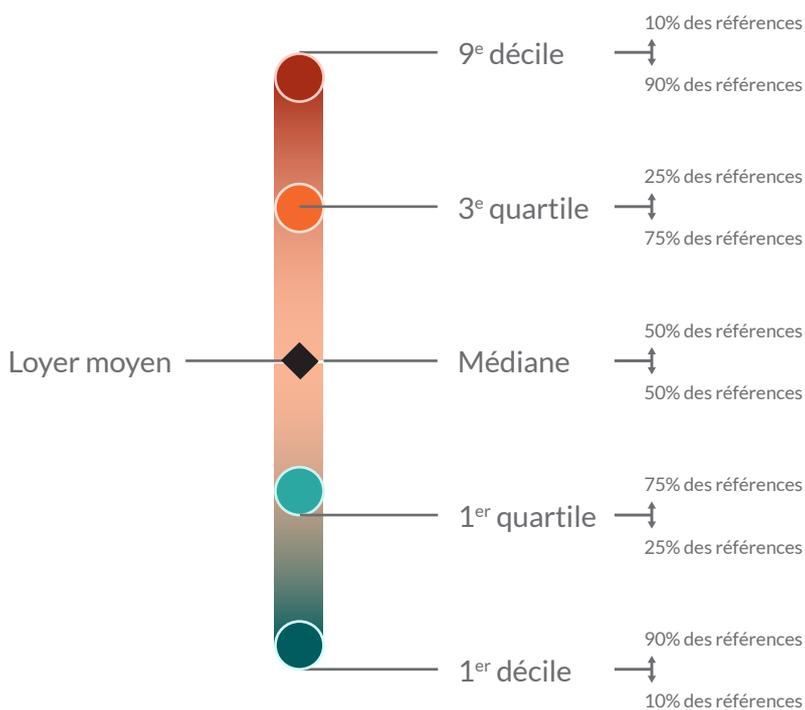


Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	17,40 €/m²	551 €	1 001
Zone 2	17,10 €/m²	525 €	1 415
Zone 3	16,90 €/m²	486 €	1 505
Zone 4	16,40 €/m²	459 €	1 090
Zone 5	15,20 €/m²	462 €	456
Lyon/Villeurbanne	16,90 €/m²	500 €	5 467
Zone 6	15,80 €/m²	493 €	394
Zone 7	14,30 €/m²	430 €	326
Zone 8	14,30 €/m²	462 €	142
Zone 9	13,30 €/m²	366 €	99
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	14,60 €/m²	453 €	961
OLL	16,20 €/m²	489 €	6 428

Dispersion des loyers selon la zone géographique





Aide à la lecture

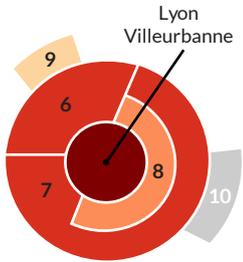
Le graphique ci-contre est communément appelé une « boîte à moustache ». Elle permet d'analyser la « dispersion » des niveaux de loyers au sein de chaque zone. Si l'amplitude des loyers est grande dans une même zone, le marché est considéré comme « ventilé » ou « hétérogène ». A l'inverse, pour une faible amplitude, le marché est dit « homogène ».

Chaque point sur une borne correspond à un seuil d'analyse. Ainsi le lecteur peut voir rapidement l'écart entre le 1^{er} décile (10% des loyers les moins chers) et le 9^e décile (10% des loyers les plus chers). Cet écart est « l'écart entre les loyers extrêmes ».

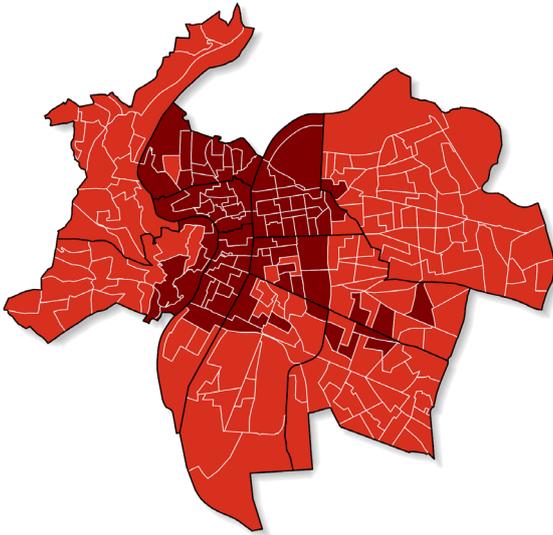
Par exemple : pour les T1, dans la zone 1 à Lyon, les 10% des loyers les plus chers sont supérieurs à 25,50 €/m² et les 10% les moins chers inférieurs à 13,00 €/m². L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 12,50 €/m², les plus élevés sont près deux fois plus chers que les plus faibles.

Les appartements T2

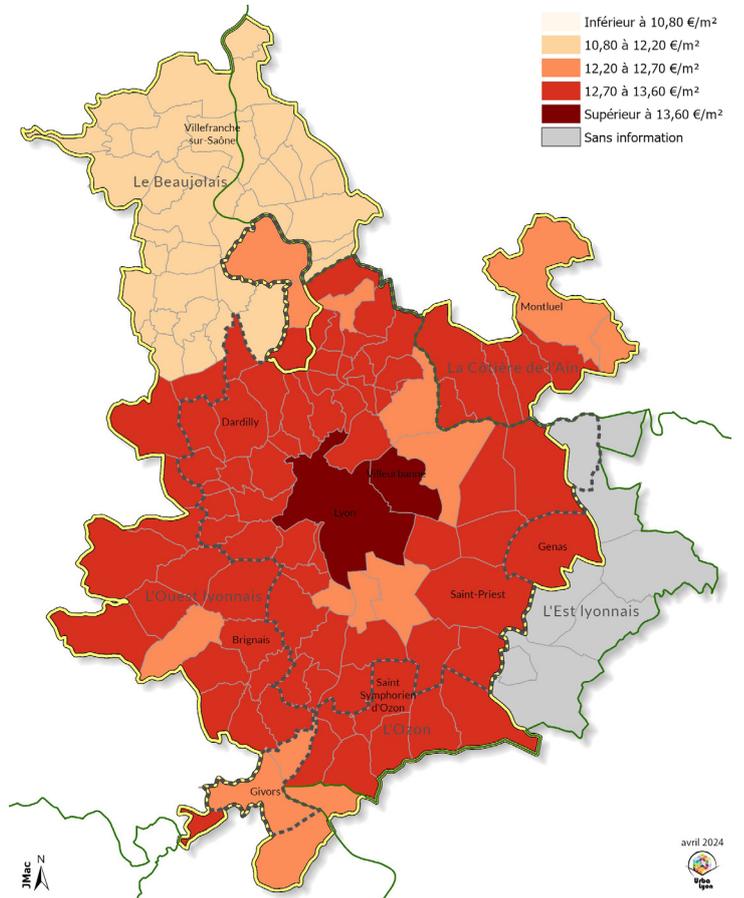
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



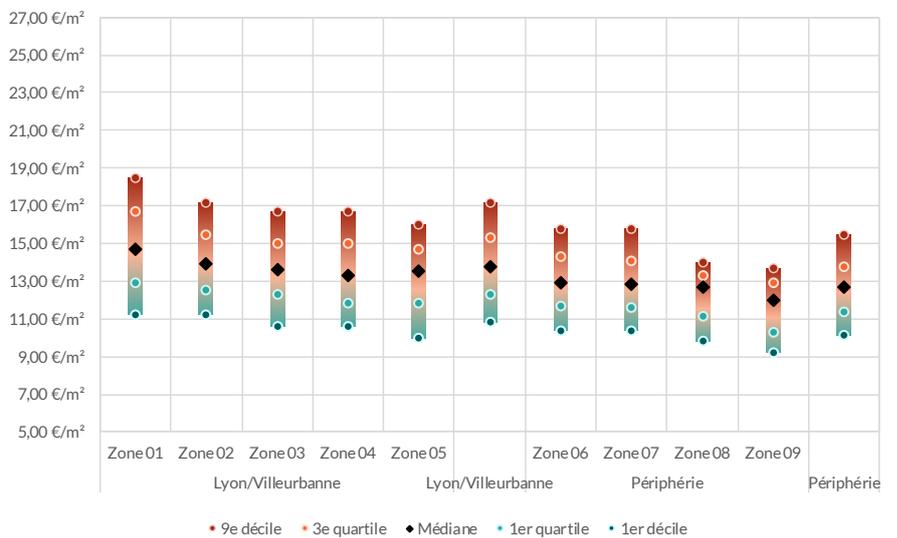
T2 : loyers médians au m²



Observations

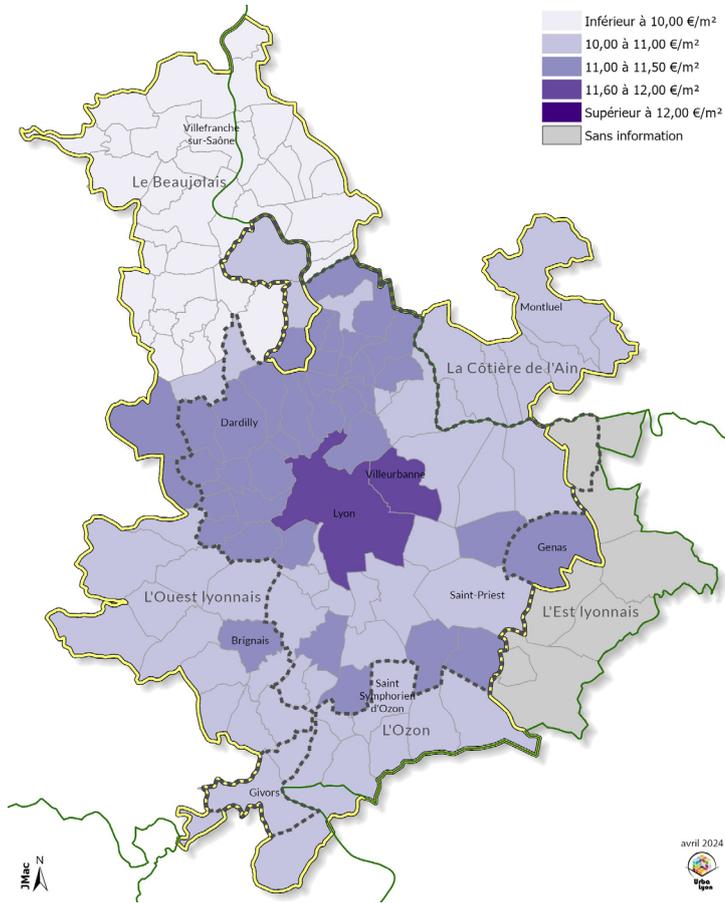
ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	14,70 €/m²	719 €	1 405
Zone 2	13,90 €/m²	653 €	1 985
Zone 3	13,60 €/m²	625 €	2 379
Zone 4	13,30 €/m²	604 €	2 314
Zone 5	13,50 €/m²	604 €	1 277
Lyon/Villeurbanne	13,80 €/m²	639 €	9 360
Zone 6	12,90 €/m²	604 €	1 233
Zone 7	12,80 €/m²	566 €	992
Zone 8	12,70 €/m²	551 €	714
Zone 9	12,00 €/m²	536 €	455
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	12,70 €/m²	571 €	3 394
OLL	13,30 €/m²	617 €	12 754

Dispersion des loyers selon la zone géographique

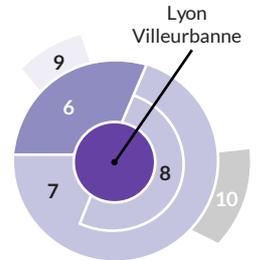


Les appartements T3

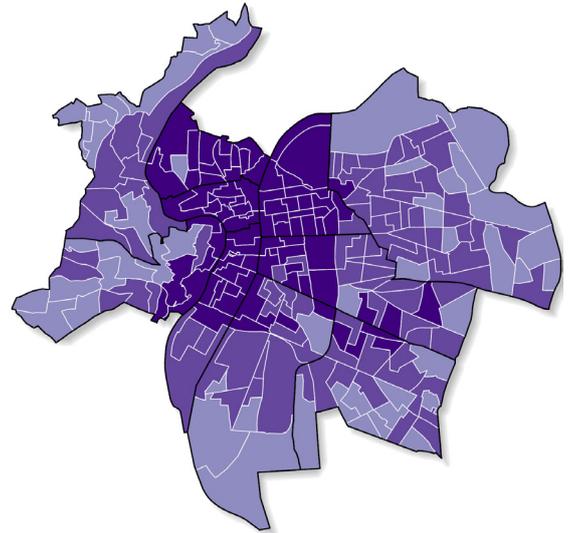
T3 : loyers médians au m²



Croquis schématique du périmètre



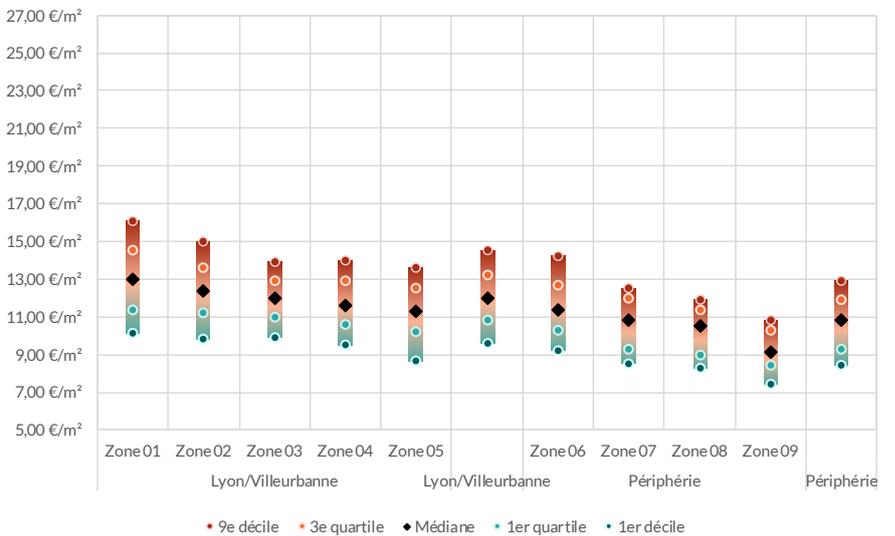
Zoom sur Lyon - Villeurbanne



Observations

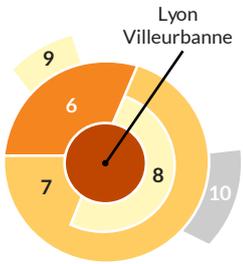
ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	13,00 €/m ²	975 €	1 297
Zone 2	12,40 €/m ²	864 €	1 438
Zone 3	12,00 €/m ²	788 €	1 739
Zone 4	11,60 €/m ²	757 €	1 813
Zone 5	11,30 €/m ²	736 €	1 526
Lyon/Villeurbanne	12,00 €/m²	818 €	7 813
Zone 6	11,40 €/m ²	776 €	1 354
Zone 7	10,80 €/m ²	698 €	1 087
Zone 8	10,50 €/m ²	644 €	675
Zone 9	9,10 €/m ²	616 €	431
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	10,80 €/m²	701 €	3 547
OLL	11,50 €/m²	770 €	11 360

Dispersion des loyers selon la zone géographique

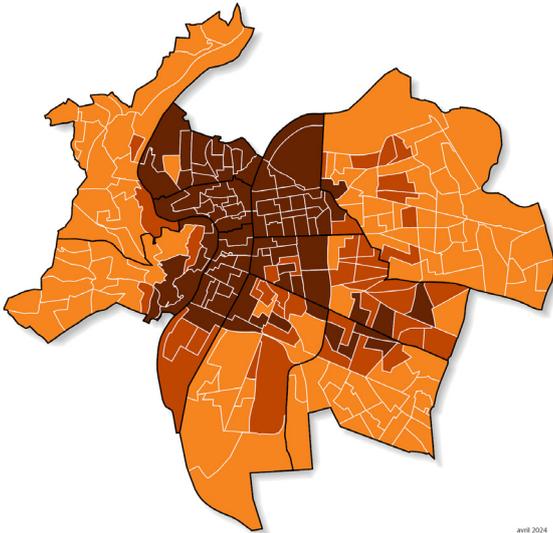


Les appartements T4 et plus

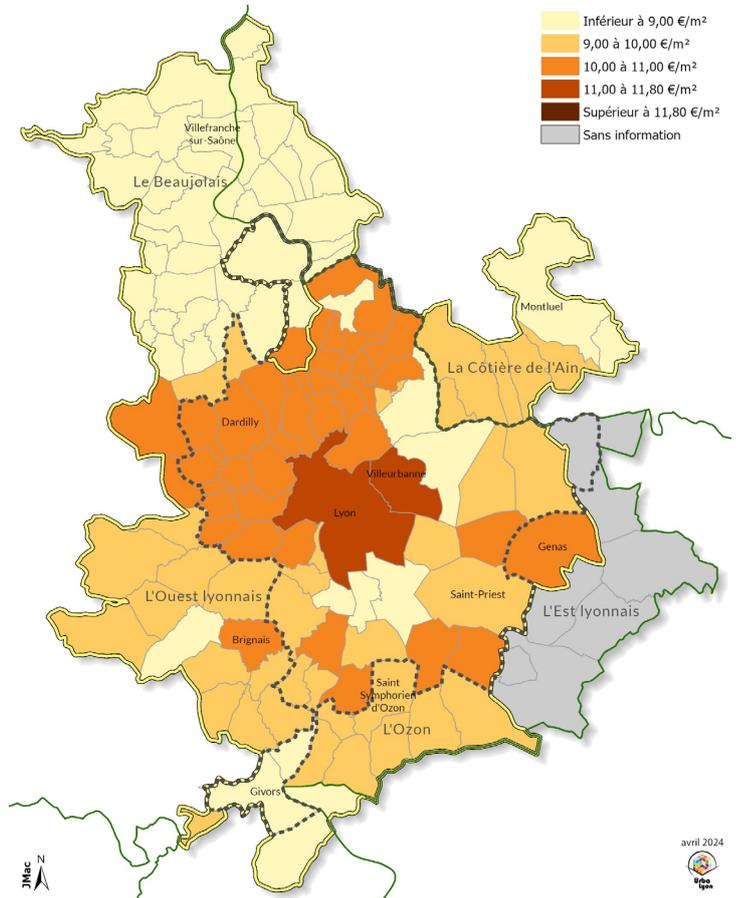
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



T4 : loyers médians au m²

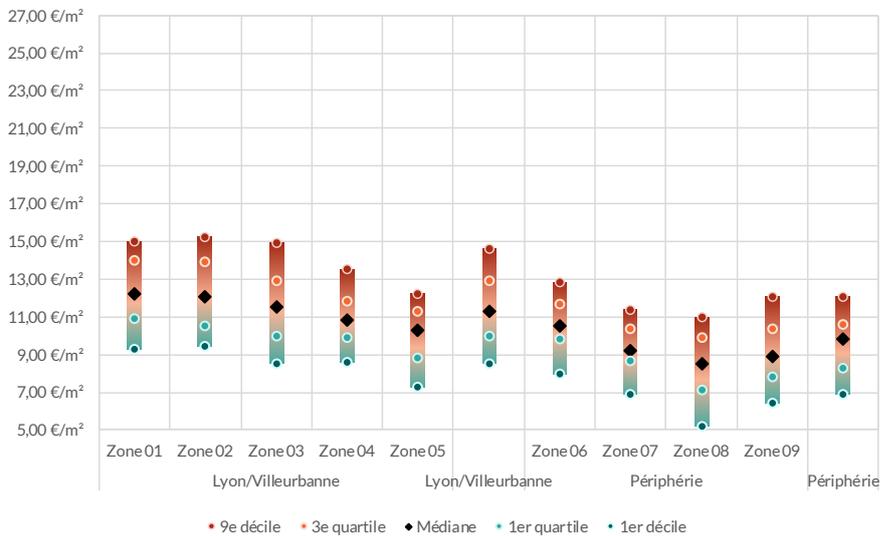


Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	12,20 €/m²	1 402 €	789
Zone 2	12,10 €/m²	1 166 €	589
Zone 3	11,50 €/m²	1 063 €	562
Zone 4	10,80 €/m²	945 €	611
Zone 5	10,30 €/m²	877 €	1 171
Lyon/Villeurbanne	11,30 €/m²	1 101 €	3 722
Zone 6	10,50 €/m²	999 €	617
Zone 7	9,20 €/m²	846 €	384
Zone 8	8,50 €/m²	707 €	198
Zone 9	8,90 €/m²	762 €	202
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	9,80 €/m²	854 €	1 401
OLL	10,50 €/m²	996 €	5 123

avril 2024

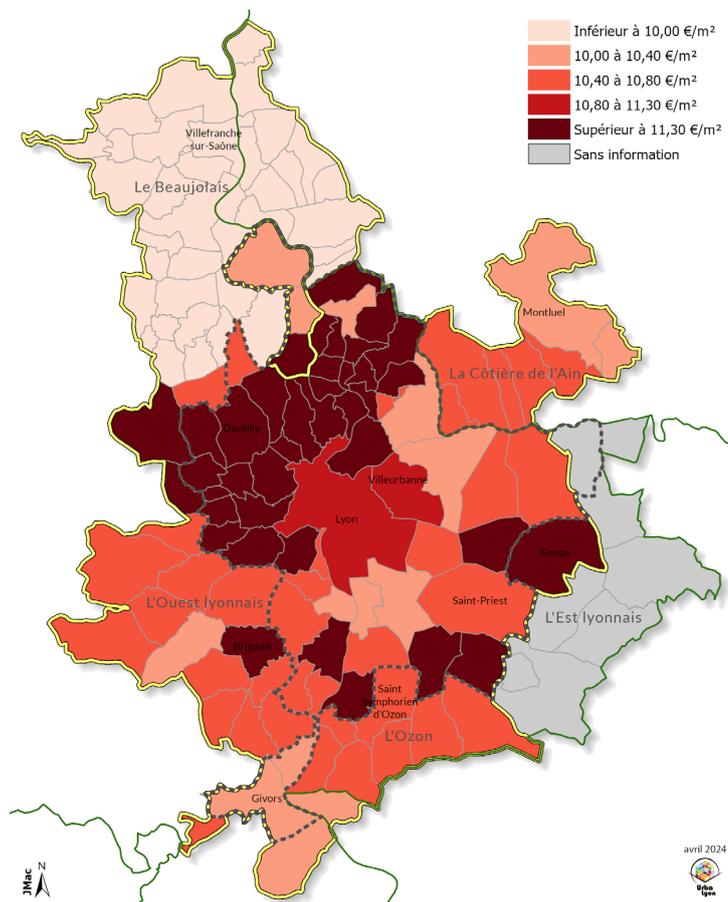
Dispersion des loyers selon la zone géographique



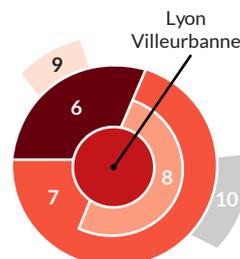
Les maisons



Maisons : loyers médians au m²



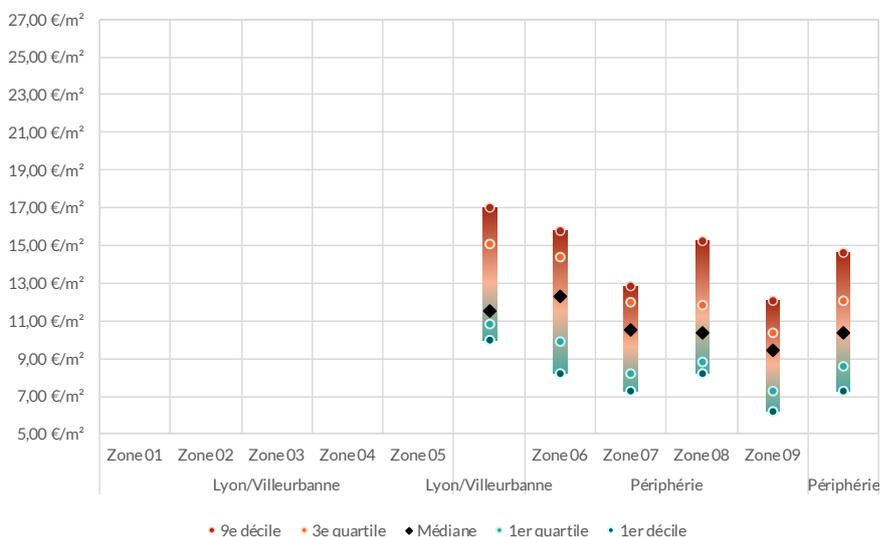
Croquis schématique du périmètre



Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	nd	nd	2
Zone 2	nd	nd	49
Zone 3	nd	nd	19
Zone 4	nd	nd	37
Zone 5	nd	nd	26
Lyon/Villeurbanne	11,50 €/m²	982 €	133
Zone 6	12,30 €/m ²	1 116 €	285
Zone 7	10,50 €/m ²	966 €	200
Zone 8	10,40 €/m ²	950 €	77
Zone 9	9,40 €/m ²	741 €	81
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	10,40 €/m²	964 €	643
OLL	10,80 €/m²	965 €	776

Dispersion des loyers selon la zone géographique





L'urbanisme de Lyon

À CEDER
Café traiteur
04 72 56 73 73

Artisan
Desserts
Pâtisseries

BOULANGERIE PÂTISSERIE

VIENNOISERIE



INTERDIT
DE 7H À 19H
SAUF DIMANCHE
ET JOURS FÉRIÉS

LIÉGEOIS
30 MINUTES



BOULANGERIE
avec terrasse
LIÉGEOIS
30 MINUTES



Chiffres clés de l'agglomération lyonnaise

32,6%

logements locatifs privés

Insee, Recensement de la population 2020

12,30 €/m²

loyer médian en 2023

OLL 69

13,00 €/m²

loyer médian en 2023

à Lyon et Villeurbanne

OLL 69

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.

GRAND LYON
la métropole



sepal
synicat mixte d'études
et de programmation de l'agglomération lyonnaise