



Crédit photo : ©Pexels, NEVES B

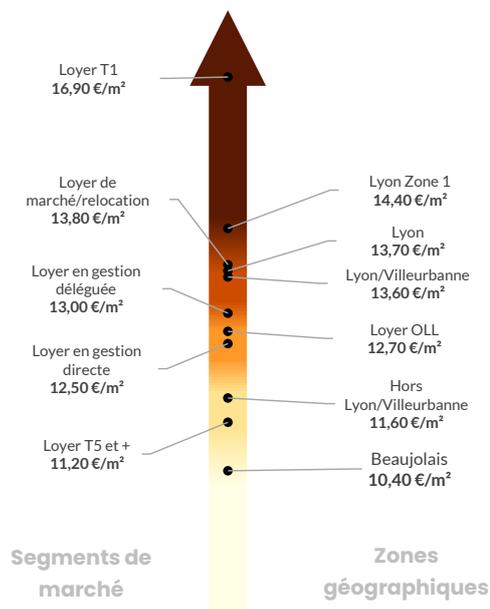
OBSERVATOIRE
LOCAL DES
LOYERS DE
L'AGGLOMÉRATION
LYONNAISE

AVRIL 2025

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

Chiffres clés 2024

Les principaux niveaux de loyers médians



L'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération lyonnaise (OLL 69), membre du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers, décrypte depuis 2014 les dynamiques du marché locatif de l'agglomération. Il a vocation à orienter propriétaires et locataires, professionnels de l'immobilier et investisseurs, et à éclairer l'élaboration des politiques publiques locales et nationales.

En 2024, le loyer médian¹ dans l'agglomération atteint 12,70 €/m², en hausse notable par rapport à 2023 (12,30 €/m²). Cette évolution s'inscrit dans un contexte national marqué par des tensions croissantes sur les marchés du logement et une inflation élevée sur les deux dernières années. Elle s'observe ainsi similairement dans les autres grandes agglomérations françaises : *Strasbourg* (11,10 €/m² contre 10,80 €/m² en 2023), *Bordeaux* (12,60 €/m² contre 12,30 €/m² en 2023), *Toulouse* (11,70 €/m² contre 11,30 €/m² en 2023), *Montpellier* (13,50 €/m² contre 13,00 €/m² en 2023)...²

Dans l'agglomération lyonnaise, la tension locative s'illustre également par une baisse de la mobilité résidentielle, particulièrement à Lyon et Villeurbanne, où la part des nouveaux emménagés passe de 34 % en 2021 à 29,8 % en 2024. Cette diminution, moins marquée en périphérie, semble toutefois s'amorcer depuis cette année.

En 2024, les logements remis en location dans l'année affichent des loyers médians bien supérieurs à ceux des logements occupés par des locataires stables (13,80 €/m² contre 12,40 €/m²), traduisant une forte augmentation des loyers de marché. Fait inédit depuis 2021, les loyers divergent sensiblement selon le type de gestion : le loyer médian pratiqué par les professionnels de la gestion locative

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

² Résultats disponibles à ce jour pour les grandes agglomérations (réseau des OLL)

Analyse des niveaux de loyers

Un territoire hétérogène où les loyers médians varient entre 10,40 €/m² et 14,40 €/m² selon la proximité du centre-ville

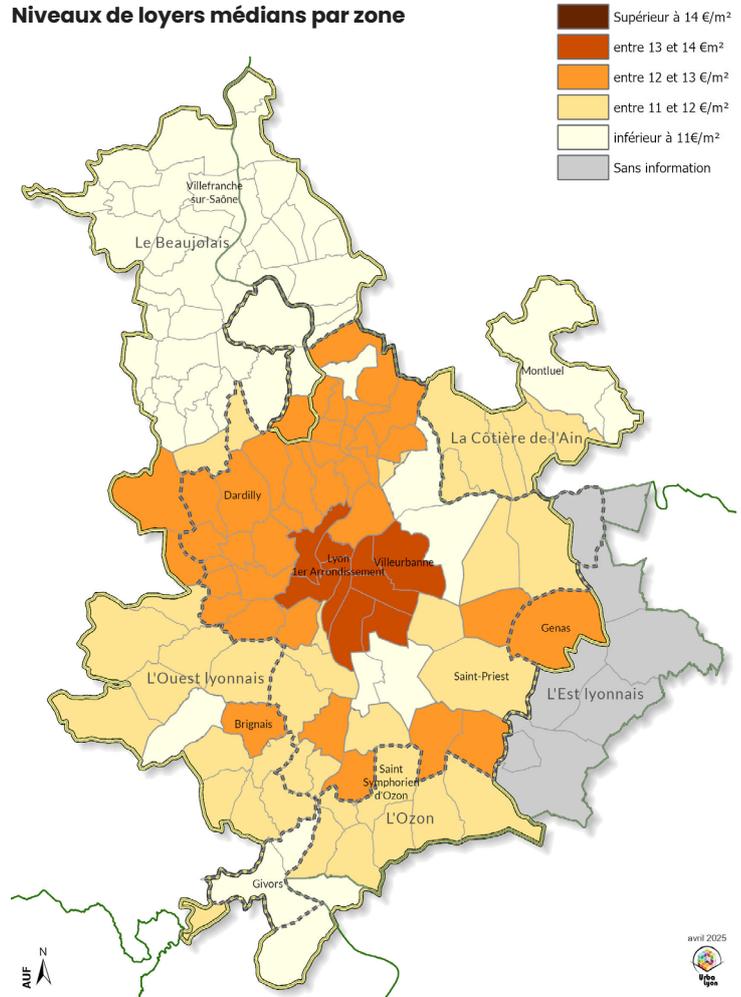
Le loyer médian pour les villes de Lyon et Villeurbanne est de 13,60 €/m², avec des disparités importantes : on note ainsi 1,90 €/m² d'écart – *une mesure en nette diminution par rapport aux années précédentes* – entre les secteurs les moins chers (*quartiers les plus éloignés du centre dans les 5^e, 7^e, 8^e et 9^e arrondissements lyonnais, ainsi que l'est villeurbannais*) et les secteurs les plus valorisés (*quartiers en Presqu'île, Vieux Lyon et 6^e arrondissement*).

A l'extérieur de Lyon et Villeurbanne, le loyer médian est plus faible de 2,00 €/m². Les loyers médians constatés y varient de 10,40 €/m² à 12,70 €/m². Le nord-ouest de la métropole (*principalement les communes des Monts d'Or*) forme la zone la plus chère en matière de loyers en dehors de Lyon et Villeurbanne.

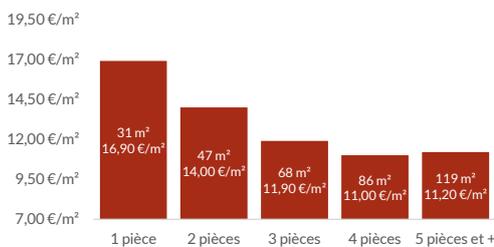
Des écarts de loyer au m² importants notamment sur les petites typologies de logements

Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les petits logements (*studios et T1*) creusent l'écart avec une différence de 2,90 €/m² entre un T1 et un T2, contre 2,10 €/m² entre un T2 et un T3. Ces petits logements affichent également des loyers plus hétérogènes : un maximum de 12,20 €/m² pour les 10 % des loyers les moins chers, et un minimum de 23,80 €/m² pour les 10 % des loyers les plus élevés. Dans le contexte de hausse des loyers en 2024, cette dispersion tend à progresser.

Niveaux de loyers médians par zone

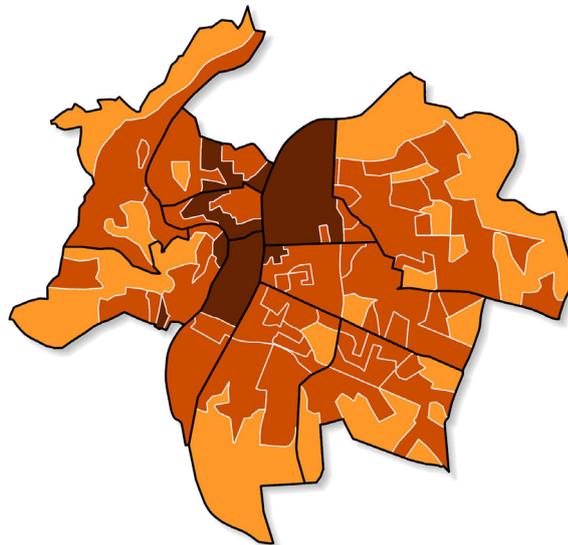


Loyer médian par typologie



Grille de lecture

Le loyer médian hors charges permet de connaître le niveau de loyer à partir duquel 50 % des logements ont un loyer au-dessous et 50 % un loyer au-dessus. Contrairement à une moyenne, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. Elle correspond donc au point d'équilibre du segment de marché concerné.





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

Un tiers du parc locatif a été construit avant 1946. A l'opposé du spectre, plus d'un cinquième du parc date d'après 2005. Le reste des logements se répartit de manière relativement homogène entre les différentes époques de construction.

Les appartements construits entre 1946 et 1990 présentent les niveaux de loyers les plus faibles, variant de 11,50 €/m² à 12,00 €/m². Le loyer médian s'apprécie progressivement pour les logements les plus récents. Cette hausse des loyers traduit la hausse du coût des opérations, due notamment à la hausse des coûts du foncier, mais également à l'augmentation progressive des normes d'habitabilité et de construction (*performance thermique, accessibilité...*). Toutefois, il n'y a que peu de différence entre le loyer médian des logements les plus récents (*construits après 2005*) et ceux de la période précédente. Ils affichent respectivement des médianes à 13,20 €/m² et 13,40 €/m².

Jusqu'à récemment, le marché locatif lyonnais se caractérisait par une survalorisation des logements anciens (*d'avant 1946*), en raison de leur localisation privilégiée en centre-ville. En 2024, avec un loyer médian de 12,90 €/m² (*contre 12,70 €/m² en 2023, soit +0,20 €/m² en un an*), ces biens conservent des loyers supérieurs à ceux des logements construits entre 1946 et 1990. Ils perdent toutefois du terrain face au parc récent (*post-1990*), dont les loyers ont progressé beaucoup plus rapidement depuis 2023 (*+0,80 à +0,90 €/m²*). Cette évolution marque la fin d'une spécificité du marché locatif lyonnais et la prise en compte croissante de la performance énergétique du logement dans la détermination du loyer pratiqué.

Une tension croissante sur le marché locatif : baisse de la mobilité et hausse des loyers

En 2024, le marché locatif de l'agglomération lyonnaise se tend, comme en témoignent plusieurs indicateurs. En premier lieu, la mobilité résidentielle diminue sensiblement. Entre 2023 et 2024, la part des nouveaux emménagés est passée de 29,9 % à 28,1 %

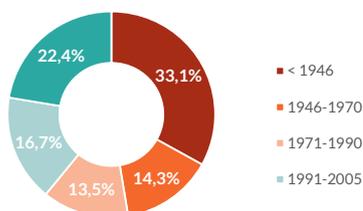
dans l'agglomération. La tendance est encore plus marquée dans le secteur central (*Lyon et Villeurbanne*), où elle est passée de 34 % en 2021 à 29,8 % en 2024. Cette baisse, autrefois compensée par une mobilité croissante en périphérie (*zones 6 à 10*), s'y fait désormais aussi sentir : la part des nouveaux arrivants y recule de 27,5 % à 25,6 % entre les deux derniers millésimes.

Ces tendances résultent, d'une part, d'une attrition progressive du parc locatif privé (*signalée par les professionnels mais encore peu visible dans les données statistiques publiques*), et d'autre part, d'un encombrement lié aux tensions sur les autres segments du logement : difficultés d'accès au parc social et frein à l'accession à la propriété, en raison de la hausse des taux d'intérêt. Face à la diminution des remises en location, les loyers de marché augmentent nettement : le loyer médian est passé de 12,90 €/m² en 2023 à 13,80 €/m² en 2024. Ce phénomène, déjà visible l'année précédente dans les zones périphériques, concerne désormais l'ensemble de l'agglomération, avec un pic à 14,50 €/m² à Lyon et Villeurbanne.

En parallèle, l'inflation impacte aussi les loyers via l'Indice de Référence des Loyers (IRL), qui permet d'ajuster les loyers des baux en cours. Cet indice a connu une forte appréciation sur la période (*et même un plafonnement à 3,5 % de mi-2022 à mi-2024 pour préserver le pouvoir d'achat des ménages locataires face à la crise inflationniste*). La variation de l'IRL se traduit par une hausse notable des loyers dits « de stock » (*ceux des locataires stables*), passés de 12,00 €/m² à 12,40 €/m² en un an, avec des évolutions similaires dans le centre et en périphérie.

L'ensemble de ces éléments, largement influencés par le contexte national, pèse fortement sur les loyers, malgré les dispositifs locaux de régulation. Ainsi, à l'aune de ces tendances, les professionnels de l'immobilier, notamment ceux des grands réseaux nationaux, appliquent des hausses plus marquées que les propriétaires particuliers locaux : en 2024, le loyer médian pratiqué par les professionnels dépasse pour la première fois celui des particuliers en gestion directe.

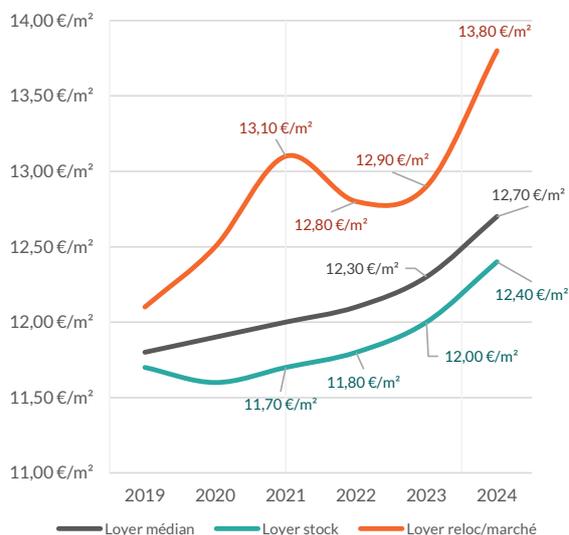
Répartition du parc selon l'époque de construction



Loyer médian par époque de construction



Évolution des loyers médians de stock et de marché depuis 2019 (€/m²)



Méthodologie

Le zonage applicable

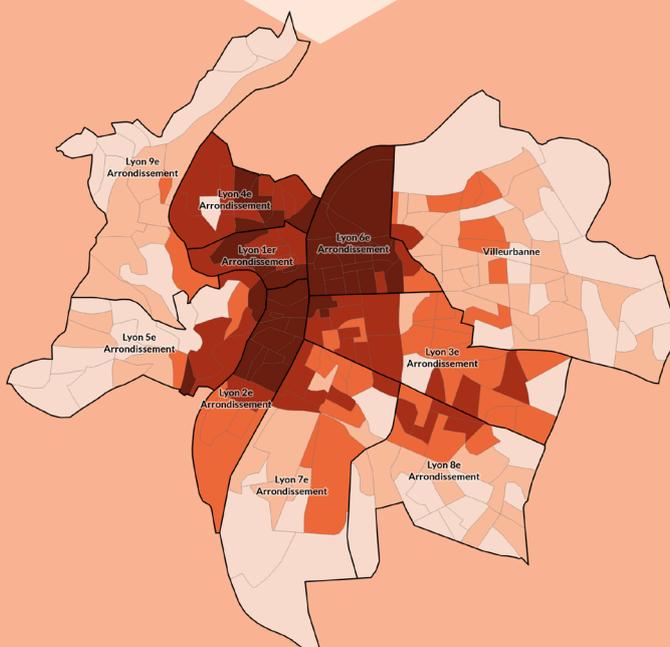
Les zones rassemblent des secteurs dont les niveaux de loyer sont semblables pour les mêmes caractéristiques (taille du logement, époque de construction, ...)

En 2024, le zonage a été ajusté pour prendre en compte la fusion des villes d'Oullins et de Pierre-Bénite.

La collecte des références

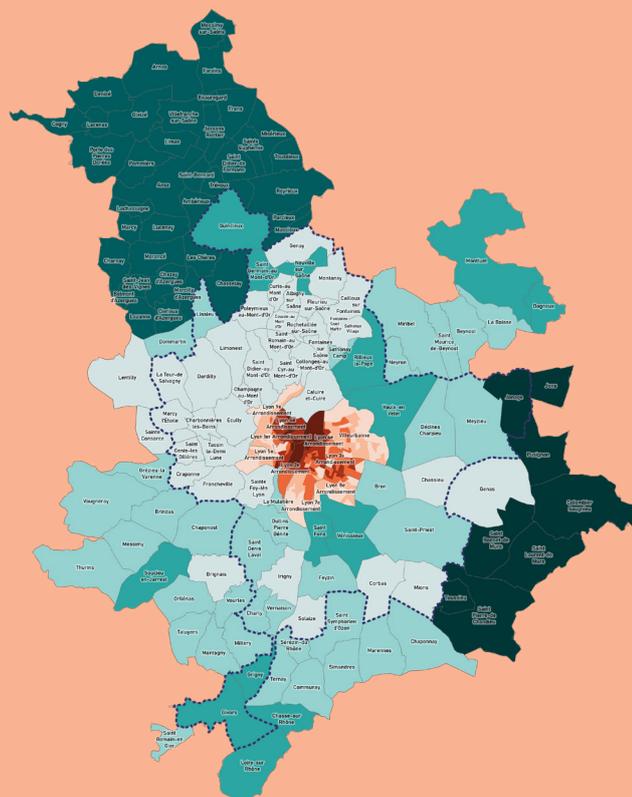
Les résultats 2024 sont établis à partir d'un échantillon de 30 143 logements locatifs privés loués, dont 1 308 en gestion directe par le propriétaire et 28 835 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats obtenus sur la base d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

Détail du zonage sur Lyon et Villeurbanne



SECTEUR CENTRE
Lyon/Villeurbanne

Carte de zonage du périmètre d'observation



Directeur de publication : **Natalia Barbarino**
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