



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

## Données 2019

Editorial

Cela fait 5 ans, que nous publions les résultats de l'enquête annuelle de l'observatoire local des loyers (OLL), réalisée sur un large territoire, qui compte non seulement l'ensemble des communes de la Métropole de Lyon mais aussi tout ou partie de plusieurs communautés de communes, dont celles de l'Est lyonnais, du Pays de l'Ozon, de la Vallée du Garon, de Beaujolais Pierre Dorées et de Miribel et Plateau. Ce sont,

chaque année, au moins 25 000 références qui sont recueillies, par collecte auprès des professionnels partenaires de l'OLL ou par enquête téléphonique.

L'état d'esprit qui a présidé à la mise en place de cet outil partenarial, associant notamment l'Etat, les Collectivités locales et les organismes fédérant les professionnels de l'immobilier et les associations représentatives des locataires, perdure. Les résultats de l'enquête annuelle sont largement diffusés afin de permettre à tous d'accéder à l'information et d'agir en conséquence : pour les uns d'adapter les politiques publiques de l'habitat, pour les autres de mieux connaître les conditions du marché locatif privé.

Nous disposons ainsi d'une observation pertinente, opérationnelle et utile à tous. Je suis très satisfait de voir la participation des professionnels de l'immobilier se renforcer. Leur implication dans l'observatoire est de plus en plus importante, que ce soit

pour le recueil des données, que pour faire connaître l'observatoire et contribuer à la régulation des loyers. L'implication des associations représentatives des locataires dans la gouvernance de l'OLL contribue également à faire progresser le dispositif. En effet, au-delà du partage de la connaissance, l'instance partenariale de pilotage de l'OLL permet un dialogue entre tous les acteurs et de cibler les informations nouvelles à rechercher. L'année 2020 permettra de franchir une étape, en demandant l'agrément de l'OLL.

J'ai le plaisir de vous présenter la publication issue de nos travaux collectifs qui vous apportera un regard objectif, avec une rigueur scientifique, sur la situation du marché locatif privé d'un territoire bien plus large que celui de la seule Métropole de Lyon.

Michel Le Faou,  
Président de l'Agence d'urbanisme  
de l'aire métropolitaine lyonnaise

### Sommaire

Contexte de l'Observatoire	2
Résultats	4
Annexes	19
Détails par zone	20
Détails par typologie	46
Méthodologie	51
Cartes et tableaux de zonage	52
Regards des partenaires publics	55



## Vision partenariale et données de cadrage

Grâce à la participation active des collectivités, professionnels et associations, l'Observatoire local des loyers apporte une connaissance fine du parc locatif privé sur l'agglomération lyonnaise depuis 2014<sup>1</sup>.

### La dynamique des acteurs

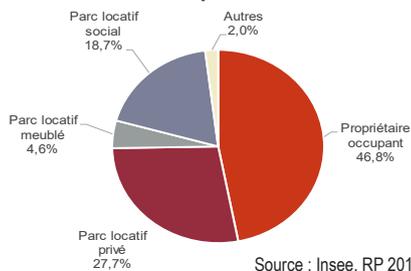
L'Observatoire local des loyers est un dispositif partenarial impliquant des acteurs publics (Métropole de Lyon, Etat, Sepal, communautés de communes) et des professionnels de l'immobilier (Unis, Fnaim, Unpi, Admil, associations de locataires). Depuis 2014, l'Unis mobilise activement ses adhérents sur 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 de références collectées est d'année en année toujours plus élevé, renforçant la pertinence de l'observatoire.

### 28% des résidences principales sont des locations non meublées

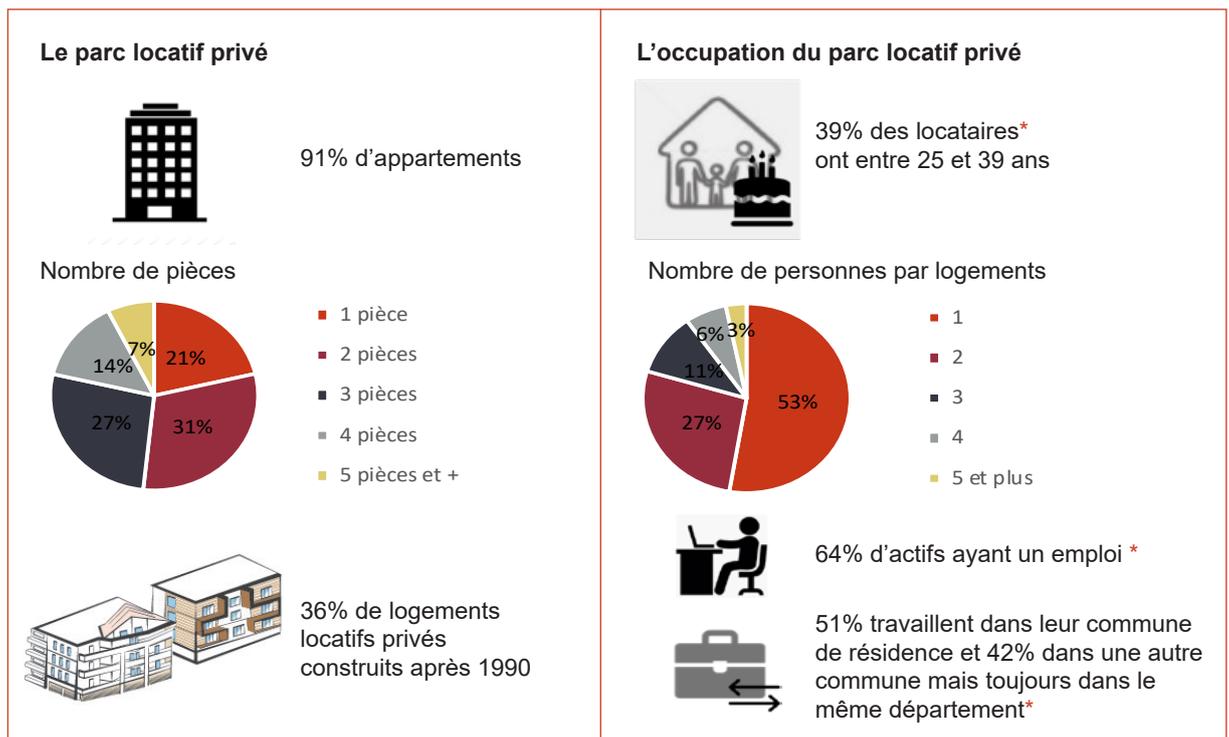
Le périmètre de l'OLL comprend plus de 207 700 logements locatifs privés non meublés, soit 28% des résidences principales du territoire en 2016<sup>2</sup>.

Cependant, le parc locatif privé est inégalement réparti spatialement. Il est très concentré à Lyon où il représente 50% de l'ensemble des logements locatifs privés du territoire de l'OLL69 et est majoritaire avec 39% des résidences principales de la ville qui sont proposées à la location.

### Résidences principales selon le statut d'occupation



### Éléments de connaissances du parc locatif privé - Ensemble du périmètre de l'OLL



<sup>1</sup> La méthodologie est disponible page 51

<sup>2</sup> Les données relatives au parc de logements en 2016 sont issues du recensement de la population de l'Insee.

\* Personne de référence du ménage

Source : Insee, RP 2016

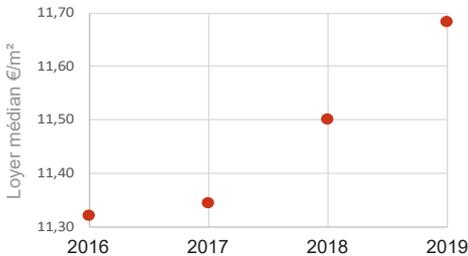


# Résultats

Carte schématique du périmètre



Loyers médians au m<sup>2</sup> entre 2016 et 2019



## La moitié des locataires en 2019 paie un loyer supérieur à 11,80 €/m<sup>2</sup>

Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'Observatoire, le loyer médian en 2019 est de 11,80 €/m<sup>2</sup>, c'est-à-dire que la moitié des locataires du périmètre OLL69 paie un loyer inférieur à ce montant et que l'autre moitié paie quant à elle un loyer supérieur.

Parmi l'ensemble des niveaux de loyers pratiqués en 2019, les 25% les moins chers sont inférieurs à 10,20 €/m<sup>2</sup> et les 25% les plus chers sont supérieurs à 13,80 €/m<sup>2</sup>.

## Le loyer dans le parc privé est autour de 11,80 €/m<sup>2</sup> en 2019 (loyer médian)

Plusieurs facteurs participent à la formation du loyer d'un logement, notamment le type d'habitat, l'emplacement, le nombre de pièces, l'époque de construction et la date d'emménagement du locataire.

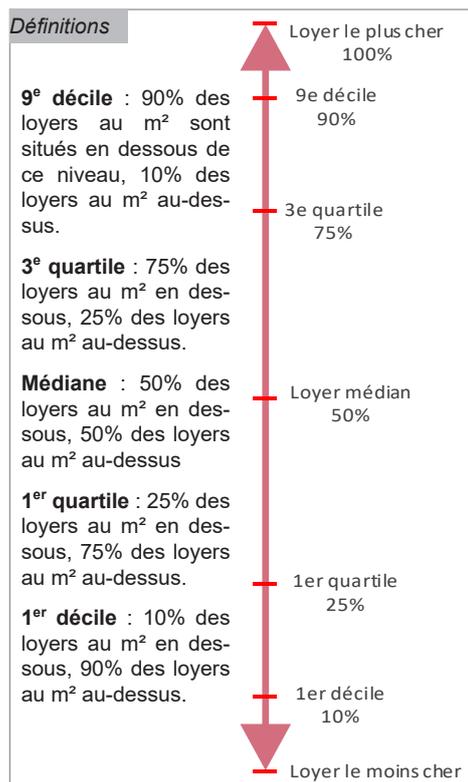
## Le type d'habitat : le loyer des appartements est 1,60 €/m<sup>2</sup> plus cher que le loyer des maisons

Le loyer médian des appartements est de 11,90 €/m<sup>2</sup> alors que celui des maisons est de 10,30 €/m<sup>2</sup>. A noter que seulement un logement locatif sur dix est une maison. La majorité du parc est composée d'appartements, surtout à Lyon et Villeurbanne où l'on ne trouve quasiment pas de maisons à la location. Les appartements restent majoritaires au-delà de ces deux communes, mais le parc locatif est tout de même un peu plus diversifié. En première couronne (zones 8, 10 et 11), un logement locatif sur cinq est une maison, un sur quatre dans le Beaujolais et 42% dans le Grand Est Lyonnais.

## Un loyer médian en 2019 supérieur aux années précédentes

En 2018, le loyer médian observé sur l'ensemble du périmètre de l'OLL était de 11,40 €/m<sup>2</sup>. Pour autant, on ne peut déduire un taux d'évolution basé sur ces chiffres puisque il faudrait suivre un panel de logements reconduit d'une année sur l'autre pour calculer une évolution des loyers.

Cependant, en se basant sur les seuls logements communs aux différents milésimes entre 2016 et 2019, le loyer médian n'a augmenté que de 1,1% par an, soit une hausse de moins de 0,40 €/m<sup>2</sup> en quatre ans<sup>1</sup>. Cela est cohérent avec l'encadrement des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail qui touche la majorité des communes du périmètre de l'OLL<sup>2</sup>. En cas de changement de locataire ou au renouvellement du bail, le loyer ne peut être revalorisé au-delà de l'Indice national de référence des loyers (IRL). L'évolution des loyers des logements suivis dans le temps entre 2016 et 2019 suit celle permise par l'évolution de l'IRL sur cette même période.



Ensemble	
Loyer moyen / m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	63 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,20 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,80 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	13,80 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	35 316

Maisons	
Loyer moyen / m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	100 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	8,40 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	10,30 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	12,00 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	795

Appartements	
Loyer moyen / m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	60 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,90 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	14,00 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	34 521

<sup>1</sup> Le calcul de l'évolution des loyers en euros courants est basé sur les seuls logements dont l'Observatoire a pu collecter des informations de façon continue entre 2016 à 2019. Outre les hausses de loyers annuelles appliquées au renouvellement du bail ou à la signature d'un nouveau bail (que les propriétaires bailleurs n'appliquent pas systématiquement), certaines hausses de loyers peuvent résulter de la suite de travaux de rénovations. Les taux d'évolution ne font pas la distinction entre les loyers des logements sans travaux et les loyers des logements ayant fait l'objet de travaux.

<sup>2</sup> Seules onze communes du périmètre de l'OLL ne sont pas considérées comme étant en zone géographique tendue et ne sont donc pas concernées par le décret Dufliot : l'ensemble des communes du Grand Est Lyonnais ainsi que Quincieux, Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Poleymieux-au-Mont-d'Or.

## Localisation: le loyer médian varie selon le territoire : il est à 12,60 €/m<sup>2</sup> à Lyon, à 9,10 €/m<sup>2</sup> dans le Beaujolais

L'attractivité de Lyon et Villeurbanne se ressent sur les niveaux de loyers, bien supérieurs à ceux pratiqués en dehors de ces deux communes.

### Des niveaux de loyers décroissants en s'éloignant du centre

Le loyer médian est de 12,60 €/m<sup>2</sup> à Lyon et de 12 €/m<sup>2</sup> à Villeurbanne. Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération et plus les loyers diminuent. Dans la zone 8 qui comprend en partie les communes des Monts d'Or, le loyer médian est de 11,40 €/m<sup>2</sup>. Il est de 11 €/m<sup>2</sup> dans la zone 10 qui représente l'arc nord-est/sud-ouest de la première couronne. Dans la zone 11 qui regroupe notamment des communes avec une forte présence du parc locatif social, le loyer médian est seulement de 10,20 €/m<sup>2</sup>. Enfin, les territoires les plus éloignés de Lyon et Villeurbanne se caractérisent par des niveaux de loyers les plus bas. Ainsi le Grand Est Lyonnais présente un loyer médian de 10,50 €/m<sup>2</sup> et le Beaujolais, territoire le moins cher du périmètre de l'OLL, se distingue avec un loyer médian de 9,10 €/m<sup>2</sup><sup>1</sup>.

Sur la base des logements suivis de 2016 à 2019, le marché villeurbannais a été plus impacté par la hausse des loyers que le marché lyonnais. Les loyers ont augmenté de 1,6% par an à Villeurbanne, 1,3% par an à Lyon, et 0,6% par an sur le reste du périmètre observé.

Cependant, une analyse infracommunale met en évidence des hausses de loyers dans certains quartiers de Lyon, supérieures à celle de Villeurbanne. La zone 2 affiche l'augmentation des loyers la plus élevée, avec 2,3% par an. A l'inverse la zone 7 a vu ses loyers diminuer de 0,2% par an.

En dehors de Lyon et Villeurbanne, les loyers ont connu une hausse de 0,6% par an en trois ans. La zone 11 a été la plus impactée (0,9% par an) et le Beaujolais en zone 12, plus préservé (0,1% par an)<sup>2</sup>.

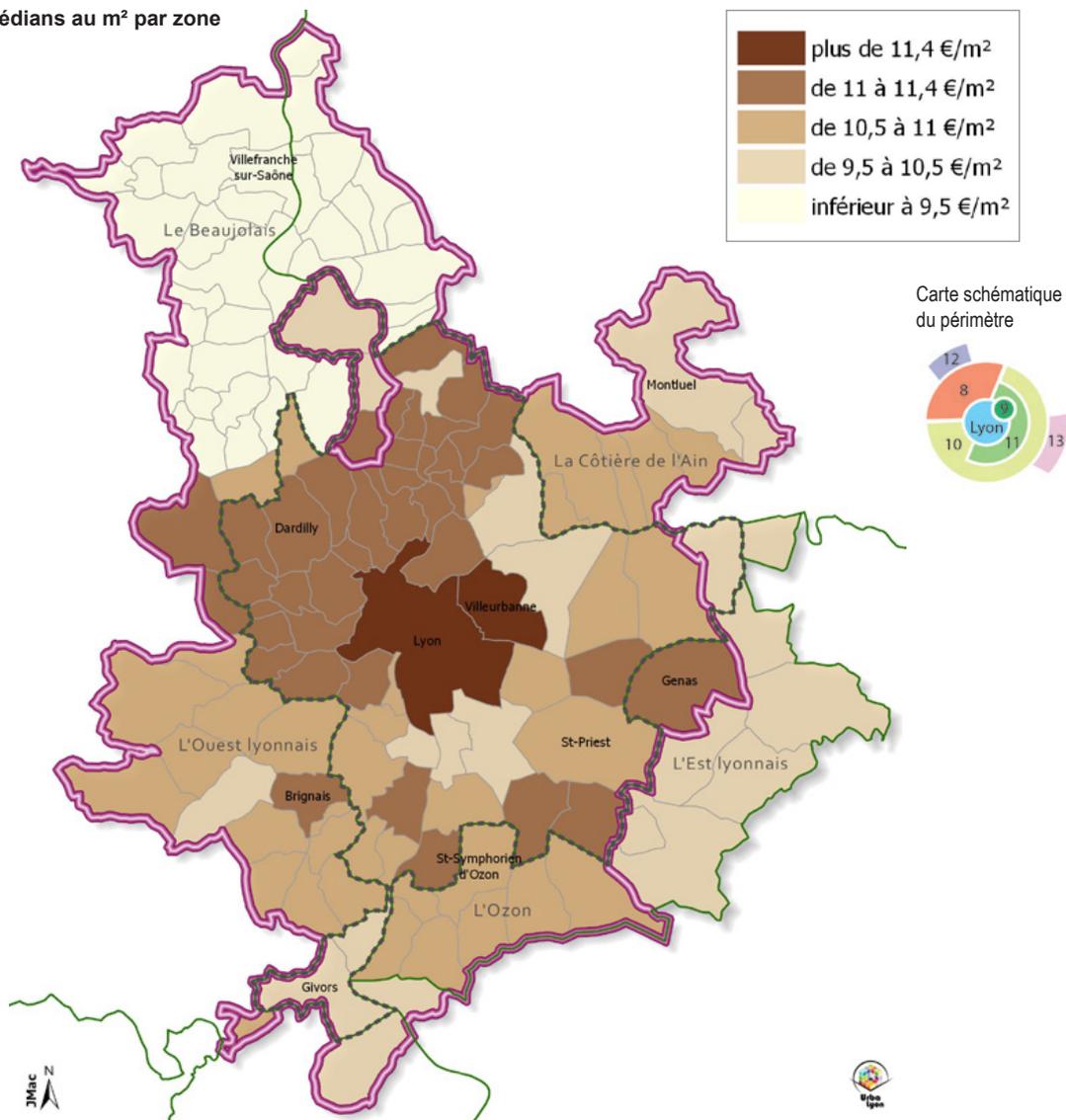


Zone	Surface moyenne	Loyer médian	Nb de réf.	Taux d'appartements
1	70 m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>	2 172	99,7%
2	63 m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>	2 495	99,9%
3	59 m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	4 126	99,8%
4	59 m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	4 015	99,7%
5	56 m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	4 949	99,9%
6	57 m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>	1 400	99,9%
7	57 m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	1 751	99,7%
<b>Lyon</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>12,60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>20 908</b>	<b>99,8%</b>
8	72 m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	4 139	93,6%
9	56 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	3 947	99,5%
10	68 m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	3 318	93,0%
11	66 m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	1 640	94,2%
12	71 m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	1 314	90,5%
13	93 m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	50	74,0%

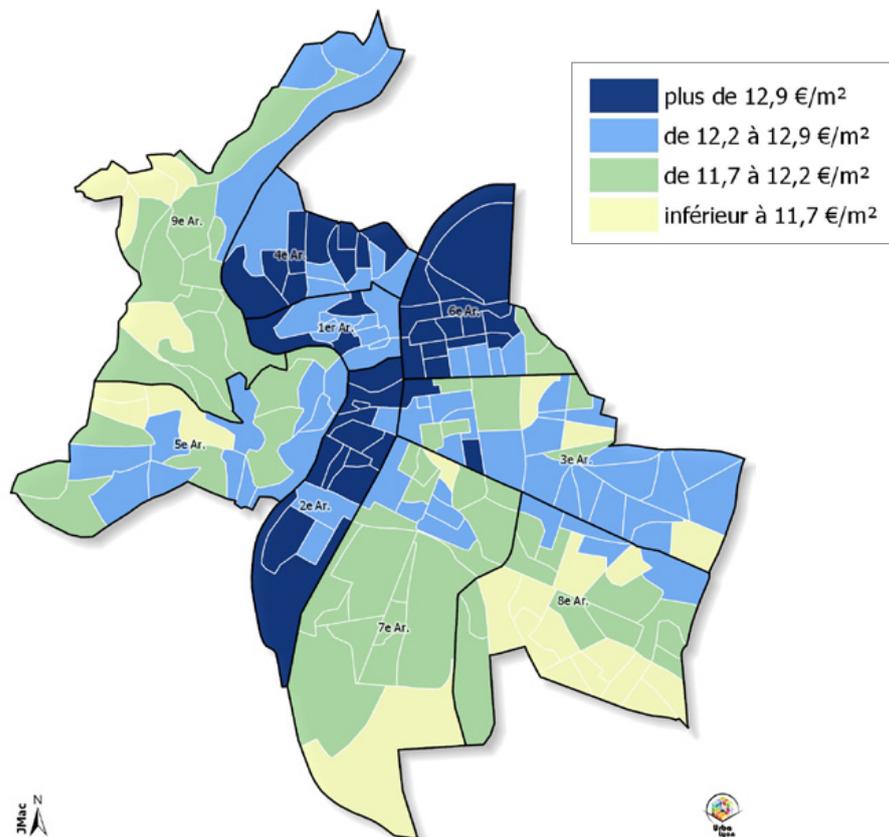
<sup>1</sup> Plus de détails par zone à partir de la page 20

<sup>2</sup> Plus de précisions sur les modalités de calcul des taux d'évolution à la page 4

Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone



Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone - Zoom sur Lyon



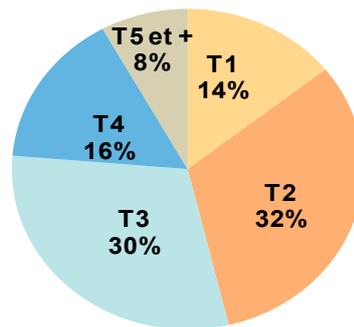
## Le nombre de pièces : le mètre carré coûte 5,80 € de plus dans un petit logement que dans un grand logement.

### Des écarts importants du loyer au mètre carré entre les T1 et les autres surfaces

Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les studios et les T1 creusent l'écart avec une différence de 2,80 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2 contre 2 €/m<sup>2</sup> entre un T2 et un T3. Entre un T1 et un grand logement (maison ou appartement de cinq pièces ou plus), la différence du prix au mètre carré atteint 5,80 €<sup>1</sup>.

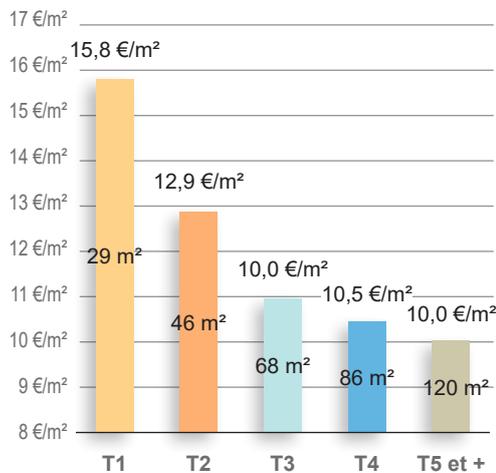
A l'exception des logements de quatre pièces, les niveaux de loyers des maisons sont toujours moins élevés au mètre carré que pour ceux des appartements.

Répartition du parc selon la typologie

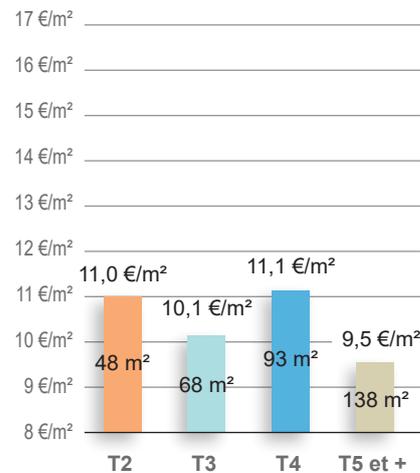


Source : Anil - OLL69

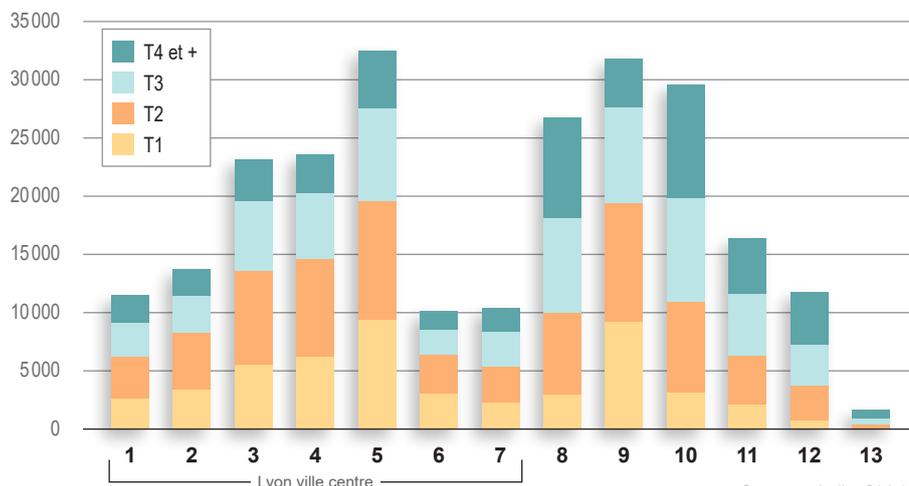
Niveau des loyers médians par typologie d'appartements



Niveau des loyers médians par typologie de maisons



Nombre de logements locatifs privés selon la typologie



Source : Anil - OLL69

Carte schématique du périmètre



<sup>1</sup> Plus de détails par typologie à partir de la page 46

## Une plus grande amplitude de prix pour les très petits et les grands logements

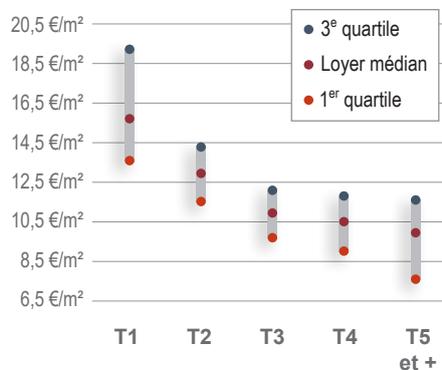
Un individu qui cherche à louer un T1 trouvera une plus grande hétérogénéité de loyers que celui qui cherchera à louer un logement plus grand. Les loyers des T1 sont très disparates, entre 11,30 €/m<sup>2</sup> pour les loyers les moins chers jusqu'à 22,60 €/m<sup>2</sup> pour les loyers les plus chers.

## Une forte augmentation des loyers pour les petits logements

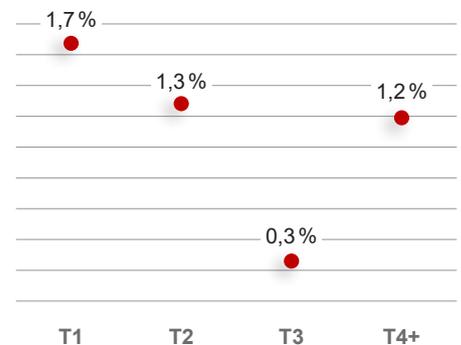
Sur la base des logements suivis de 2016 à 2019, les loyers des T1 ont augmenté de 1,7% par an.

Le marché des T3 a été plus stable sur cette période. Les loyers ont augmenté de 0,3% par an seulement<sup>1</sup>.

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces



Evolution annuelle moyenne des loyers selon le nombre de pièces entre 2016-2019



Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	15,60 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	13,60 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	7,60 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,70 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	19,20 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	6 374	12 252	10 763	4 343	1 584
Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	nd	10,90 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	nd	48,0 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	nd	9,40 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	nd	11,00 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	nd	12,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	nd	58	163	292	274
Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	15,60 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	13,70 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	8,40 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,80 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	19,20 €/m <sup>2</sup>	14,40 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	6 366	12 194	10 600	4 051	1 310

<sup>1</sup> Plus de précisions sur les modalités de calcul des taux d'évolution à la page 4

# L'époque de construction : plus le logement est récent, plus le loyer est élevé, sauf pour les appartements lyonnais construits avant 1946.

L'époque de construction influe sur la qualité du logement et constitue donc un élément déterminant du niveau de loyer pratiqué.

## Un parc de logements plus anciens dans le cœur de l'agglomération

Dans le parc locatif privé du périmètre de l'OLL, plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1946, 29% entre 1946 et 1990, 16% entre 1990 et 2005 et 20% après 2005.

62% des logements locatifs privés construits avant 1946 sont localisés à Lyon. Ils représentent ainsi 43% du parc locatif privé de la ville. Le parc plus récent s'est progressivement déployé en dehors du centre de l'agglomération. Un logement sur quatre situé en dehors de Lyon a ainsi été construit après 2005. A Lyon même, la construction récente de logements à usage locatif privé ne représente que 9% de l'ensemble du parc locatif privé de la ville.

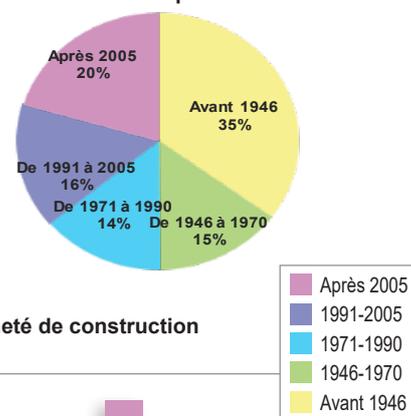
## Les appartements construits entre 1946 et 1970 ont les niveaux de loyers les plus bas

L'époque de construction influe sur les niveaux de loyers. Le loyer médian du parc construit entre 1946 et 1970 est de seulement 10,50 €/m<sup>2</sup>. Le loyer médian est progressivement plus élevé par rapport au caractère plus récent des logements. Cette hausse des loyers traduit la hausse des prix pour la construction de logements, due par exemple à l'augmentation progressive des réglementations liées à la construction (performance, isolation thermique, normes d'accessibilité, etc.) mais également à la hausse des coûts du foncier. Cependant, la différence entre le loyer médian des logements les plus récents - construits après 2005 - et ceux de la période précédente est anecdotique : à 12 €/m<sup>2</sup> pour les logements achevés entre 1991 et 2005 et 12,10 €/m<sup>2</sup> pour ceux achevés après 2005.

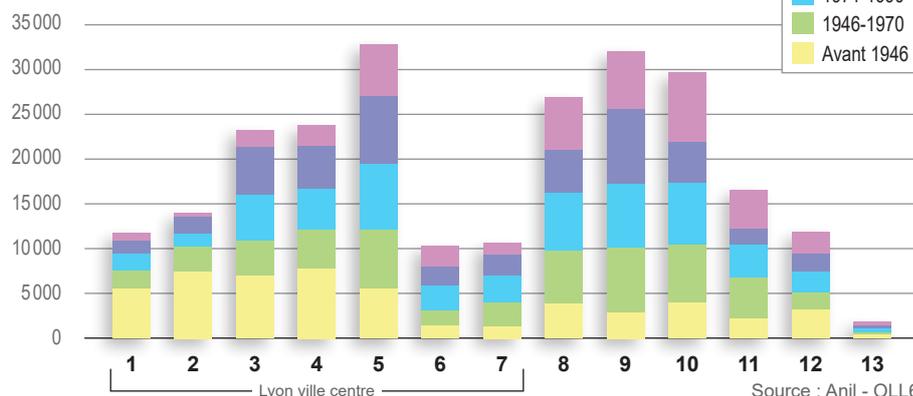
L'évolution des loyers dépend de l'époque de construction. Sur la base des logements suivis entre 2016 et 2019, plus le

parc est ancien, plus la hausse des loyers est importante. En trois ans, le parc construit avant 1946 a été impacté par une hausse du marché de 1,6% par an, alors que le parc construit après 2005, de 0,3% par an. La plus forte hausse des loyers du parc ancien peut notamment s'expliquer par la réalisation de travaux de rénovation qui vont impacter les loyers à la hausse afin d'amortir l'investissement réalisé par les propriétaires bailleurs<sup>1</sup>.

Répartition des références de l'OLL par ancienneté du parc



Nombre de logements locatifs privés par ancienneté de construction



		Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Ensemble	Loyer moyen	11,60 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>
	Surface hab. moyenne	61 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
	1 <sup>er</sup> quartile	10,20 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>
	Loyer médian	12,10 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>
	3 <sup>e</sup> quartile	14,70 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>
	Nb de références	13 421	6 678	4 708	4 747	5 762
Maisons	Loyer moyen	8,90 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
	Surface hab. moyenne	92 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
	1 <sup>er</sup> quartile	7,50 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>
	Loyer médian	9,40 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
	3 <sup>e</sup> quartile	11,00 €/m <sup>2</sup>	14,20 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>
	Nb de références	288	152	129	117	109
Appartements	Loyer moyen	12,20 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>
	Surface hab. moyenne	57 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	1 <sup>er</sup> quartile	10,60 €/m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
	Loyer médian	12,50 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>
	3 <sup>e</sup> quartile	15,00 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	13,70 €/m <sup>2</sup>
	Nb de références	13 133	6 526	4 579	4 630	5 653

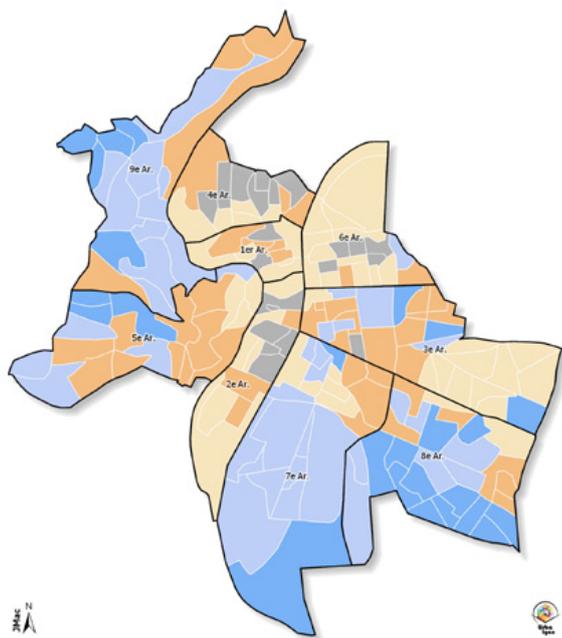
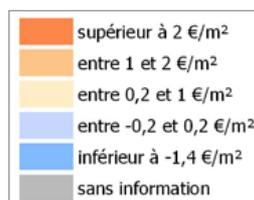
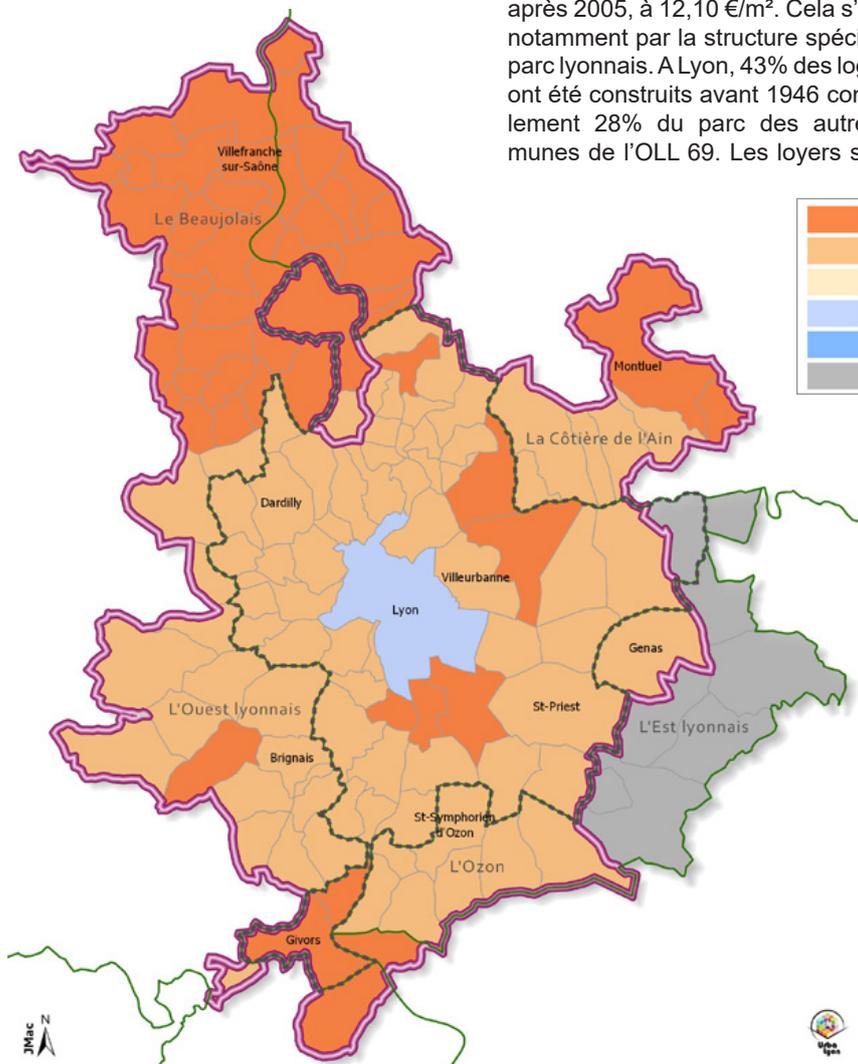
<sup>1</sup> Plus de précisions sur les modalités de calcul des taux d'évolution à la page 4

## A Lyon seulement, le parc très ancien loué plus cher que le parc récent

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

Le parc construit avant 1946 est loué au même niveau de prix que celui construit après 2005, à 12,10 €/m<sup>2</sup>. Cela s'explique notamment par la structure spécifique du parc lyonnais. A Lyon, 43% des logements ont été construits avant 1946 contre seulement 28% du parc des autres communes de l'OLL 69. Les loyers sont plus

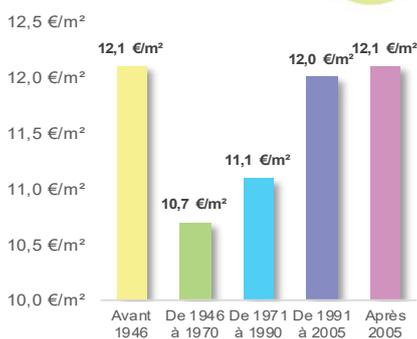
élevés en général à Lyon que dans les autres communes de l'OLL en raison de la plus forte attractivité de la ville. De plus, de nombreux logements anciens lyonnais présentent des atouts patrimoniaux et de confort comme les immeubles haussmanniens, notamment sur la Presqu'île. Il est alors compréhensible de constater des niveaux de loyers élevés sur le parc très ancien très représenté à Lyon, notamment dans les quartiers les plus centraux et les plus attractifs.



Carte schématique du périmètre



Niveau des loyers médians par époque de construction



zones	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
1	13,40 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>
2	13,50 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	nd
3	12,90 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>
4	13,40 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>	13,40 €/m <sup>2</sup>
5	13,20 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>
6	12,00 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>
7	12,90 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Lyon</b>	<b>12,70 €/m<sup>2</sup></b>	<b>10,80 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11,40 €/m<sup>2</sup></b>	<b>12,10 €/m<sup>2</sup></b>	<b>12,70 €/m<sup>2</sup></b>
8	11,20 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>
9	12,10 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>
10	10,60 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
11	9,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
12	8,80 €/m <sup>2</sup>	8,40 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>
13	nd	nd	nd	nd	nd

# L'ancienneté du locataire : un écart de loyers en moyenne de 0,40 €/m<sup>2</sup> entre les logements en relocation et les logements stables

Les écarts de loyers sont faibles entre ceux dits « de nouvelle location » et ceux dont s'acquittent les locataires stables, notamment pour les logements construits après 1970 et pour les T2 et T3.

## Près d'un tiers des logements a changé de locataires en 2019.

30% des logements du parc locatif privé ont été reloués au cours de l'année 2019 sur l'ensemble du périmètre. Ce taux est en faible diminution par rapport aux années précédentes (32% en 2018 et 2017). La différence est surtout visible sur les petits appartements. Alors que le nombre de changements de locataire dans les T1 était de 37% en 2018, il n'est plus que de 30% en 2019. Cette diminution du taux de rotation peut être mise en lien avec la pression élevée sur le parc locatif privé constatée par les professionnels de l'immobilier. Ces derniers alertent en effet sur une forte tension entre offre et demande avec très peu de stocks disponibles<sup>1</sup>.

## 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 0,40 €/m<sup>2</sup> ou plus à celui des locataires ayant conservé le même logement.

Il n'y a cependant pas de différence de loyers pour ceux ayant emménagé en 2019 et ceux ayant emménagé un ou deux ans avant seulement. Les locataires ayant emménagé récemment (depuis moins de trois ans) vont payer un loyer médian de 12,10 €/m<sup>2</sup>.

En revanche, si le locataire a emménagé depuis trois ans ou plus, son loyer sera inférieur à un emménagement récent. 50% des locataires louant le même logement depuis six ans ou plus paient ainsi un loyer inférieur à 10,60 €/m<sup>2</sup>. En effet, les propriétaires bailleurs ne réévaluent pas automatiquement le loyer en fonction de l'IRL, surtout ces dernières années où l'indice n'avaient que peu évoluer.

## Une faible hausse des loyers à la relocation pour les T2 et T3

Lors du changement de locataire dans un T2 ou un T3, les nouveaux locataires paient un loyer de 0,30 €/m<sup>2</sup> de plus que les locataires vivant déjà dans leur logement depuis plus d'un an. La différence entre le loyer de relocation et le reste du marché est un peu plus importante pour les T1 et les T4 et plus (respectivement de 0,70 €/m<sup>2</sup> et de 0,60 €/m<sup>2</sup>).

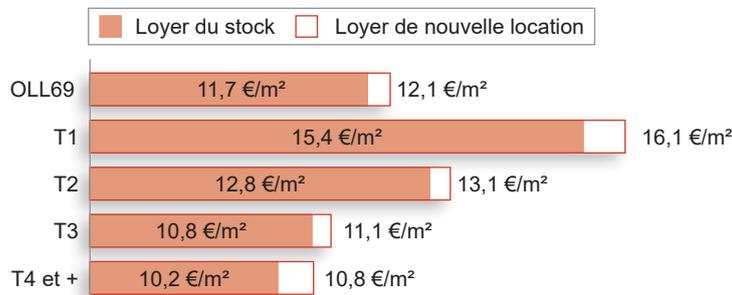
### Définitions

**Loyer médian** : loyer médian de tous les logements quelle que soit la date d'emménagement du locataire.

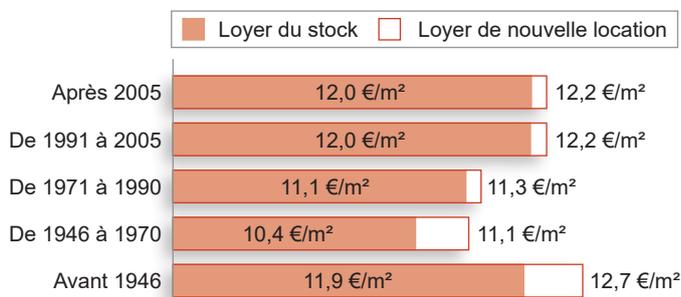
**Loyer de nouvelle location** : loyer médian des logements pour lesquels le locataire a changé dans l'année (ou loyer de marché).

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

### Niveaux des loyers des relocations par typologie



### Niveaux des loyers des relocations par typologie

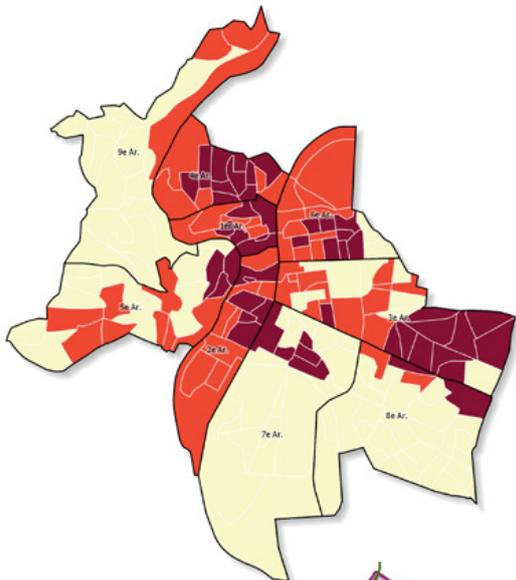


### Niveaux des loyers selon l'ancienneté d'emménagement

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen	11,70 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,10 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	9 938	10 626	6 700	8 052

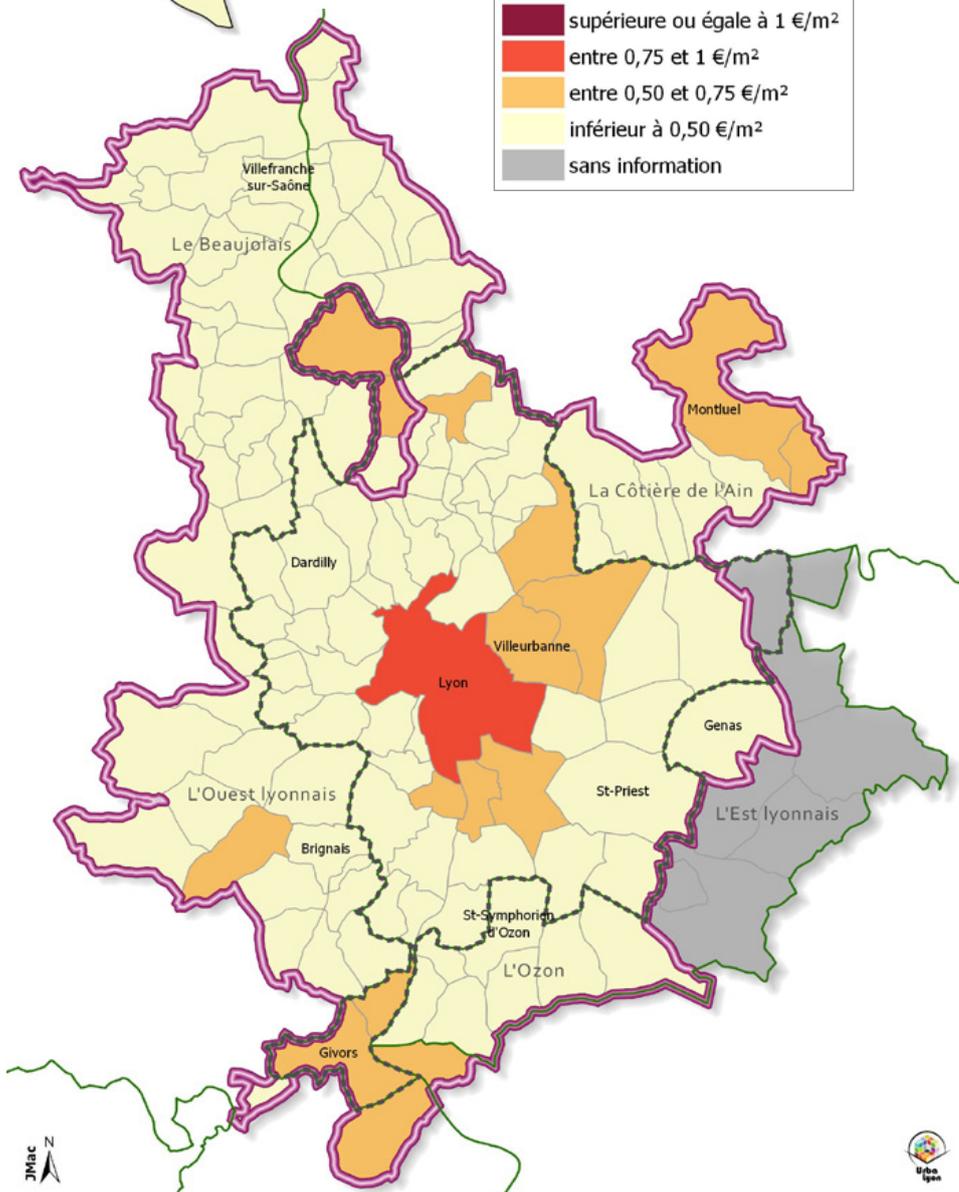
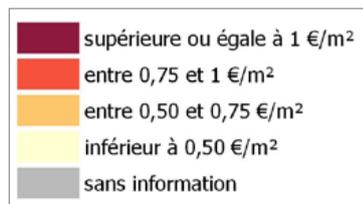
<sup>1</sup> Cf l'édition 2018 de l'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise

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



**Une hausse plus importante dans le cas d'une nouvelle location dans le parc construit entre 1946 et 1970**

Les écarts sont peu significatifs entre les loyers de stock et les loyers à la relocation pour les logements construits après 1970 (de l'ordre de 0,20 €/m<sup>2</sup>). En revanche, ils sont plus élevés pour les logements construits avant 1946 (0,80 €/m<sup>2</sup> de différence) et surtout pour les logements construits entre 1946 et 1970 (1,30 €/m<sup>2</sup>). Ces écarts peuvent traduire l'effort de rénovation des propriétaires pour leur logement avant de le proposer sur le marché, investissement qu'ils répercutent sur le nouveau loyer.

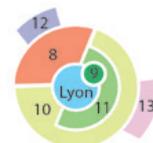


**L'écart des loyers en cas de nouvelle location avec logements stables est plus fort sur les secteurs les plus chers de Lyon**

A Lyon, le loyer des nouvelles locations est de 0,80 €/m<sup>2</sup> supérieur au loyer de stock. La différence en dehors de la ville centre entre le loyer médian de stock et celui à la nouvelle location est seulement de 0,20 €/m<sup>2</sup>. Les professionnels de l'immobiliers constatent sur Lyon une durée de vacance entre deux locataires plus élevée ces dernières années pour permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux de rénovation. Si ces travaux sont conséquents, les loyers augmentent pour les locataires arrivant après les travaux.

Certaines zones ayant les niveaux de loyers les plus chers dans Lyon sont également celles où l'écart de loyer est plus important lorsque le locataire a emménagé au cours de l'année (il est de 1,10 €/m<sup>2</sup> en zone 2 et zone 4 et de 1 €/m<sup>2</sup> en zone 3).

Carte schématique du périmètre



Zones	Nb de réf.	Loyer médian des nouvelles locations (€/m <sup>2</sup> )
1	398	14,60
2	481	13,50
3	718	13,40
4	755	13,00
5	858	12,30
6	281	12,60
7	376	12,00
8	849	12,10
9	747	12,30
10	744	10,80
11	385	11,10
12	263	8,80
13	18	nd

# Des loyers plus chers de 0,50 €/m<sup>2</sup> en sollicitant des particuliers plutôt que des professionnels

Les locataires de Lyon et Villeurbanne s'acquittent d'un loyer plus élevé en passant par un particulier plutôt qu'un professionnel.

## Des loyers plus élevés en gestion directe qu'en gestion déléguée, notamment à Lyon et Villeurbanne

Lorsqu'un locataire passe par un particulier, le loyer médian appliqué de 12 €/m<sup>2</sup>, est 50 centimes au mètre carré plus cher qu'en faisant appel à un professionnel (11,50 €/m<sup>2</sup>).

La différence des loyers appliqués entre la gestion directe et la gestion déléguée est très visible à Lyon et Villeurbanne avec un écart entre loyers médians de 1,30 €/m<sup>2</sup> alors qu'elle n'est que de 0,30 €/m<sup>2</sup> en dehors.

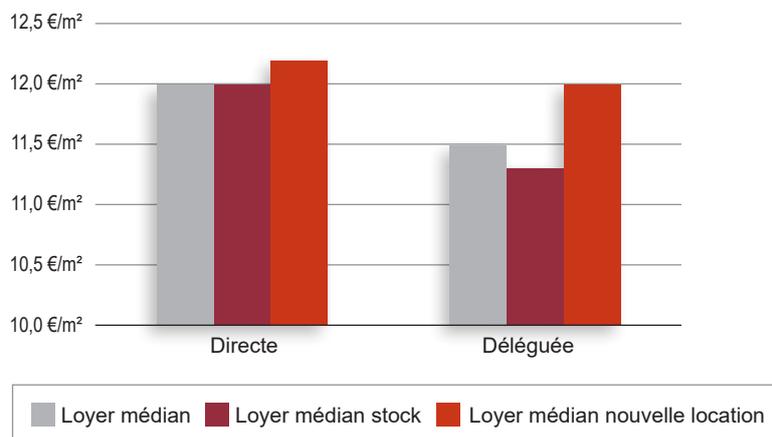
## Un plus large éventail de loyers pratiqués en gestion directe

Les marchés sont davantage ventilés en gestion directe avec un écart de 9 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes alors qu'il n'est que de 6,60 €/m<sup>2</sup> en gestion déléguée.

Les particuliers qui louent des logements fixent des loyers beaucoup plus hétérogènes à Lyon qu'en dehors. Alors qu'il y a 9,40 €/m<sup>2</sup> d'écart entre les loyers les plus bas et les loyers les plus chers à Lyon, cette différence n'est que de 7,40 €/m<sup>2</sup> en périphérie.

Si les loyers sont toujours plus élevés lorsque le logement est loué par un particulier, la différence est moins importante en cas de relocation. Le prix médian lorsque le bien est géré par un professionnel n'est que de 0,20 €/m<sup>2</sup> inférieur au loyer médian des biens gérés par des particuliers.

Niveaux de loyers selon le type de gestion



# Les charges, élément déterminant dans la dépense logement

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

## Un niveau moyen de charges à 1,10 €/m<sup>2</sup>

Le montant moyen des charges mensuelles dans le périmètre de l'OLL est de 66 €. Les provisions de charges représentent 8,7% de la dépense locative moyenne.

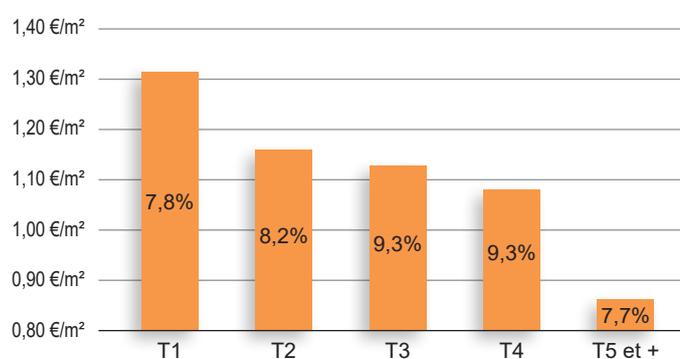
Le montant des charges dépend des caractéristiques intrinsèques du logement et des niveaux de prestations de l'immeuble. En moyenne, le montant des charges rapporté au mètre carré est de 1,10 €. Plus la surface du logement est élevée, plus le montant des charges à payer le sera également.

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 derniers ne recouvrent pas toujours les mêmes prestations.

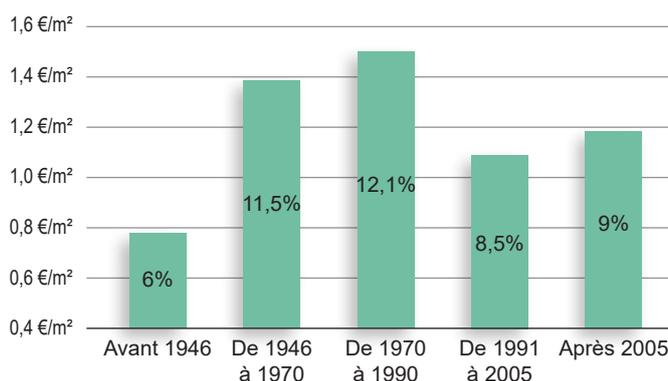
## Un poids de charges plus important dans la dépense totale pour les T3 et T4

Le montant des charges rapporté au mètre carré est plus important pour les petites surfaces que pour les grandes (1,30 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un T1 contre 0,90 €/m<sup>2</sup> 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 9,3%.

Montant moyen des charges en €/m<sup>2</sup> selon la taille du logement et part de ces charges représentées dans la dépense liée à la location



Montant moyen des charges en €/m<sup>2</sup> selon la période de construction et part de ces charges représentées dans la dépense liée à la location



## Des charges différentes en fonction de l'époque de construction

Les immeubles construits avant 1946 ont des charges relativement peu chères, à 0,80 €/m<sup>2</sup> en moyenne et représentent une part moins élevée dans la dépense logement (6%). 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 représentent près du double au niveau du prix du mètre carré (entre 1,40 €/m<sup>2</sup> et 1,50 €/m<sup>2</sup>) et également en part de 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 entre 1,10 € et 1,20 €. L'isolation y est plus performante et le nombre de prestations restreint par rapport aux logements construits dans les décennies précédentes.

# L'agglomération lyonnaise comparée aux autres membres du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

Le marché lyonnais est un des plus chers parmi les OLL comparables.

## Le loyer médian de l'OLL de Lyon comparable à celui de Bordeaux

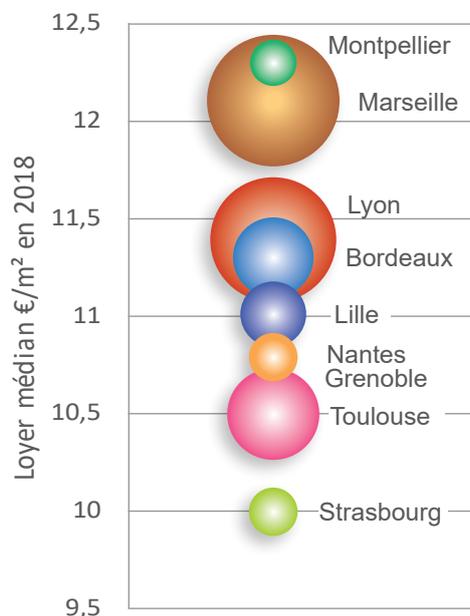
En 2019, le réseau des OLL regroupe 34 observatoires sur 58 agglomérations. L'OLL de Lyon est ici comparé à des territoires de taille équivalente d'après les résultats des enquêtes 2018. Pour rappel, le loyer médian observé en 2018 sur l'agglomération lyonnaise était de 11,40 €/m<sup>2</sup>.

Les loyers médians les plus élevés sont localisés sur les agglomérations de Marseille - Aix-en-Provence (12,10 €/m<sup>2</sup>) et Montpellier (12,30 €/m<sup>2</sup>). Lyon est troisième en matière de marché locatif privé le plus cher, juste devant Bordeaux (11,30 €/m<sup>2</sup>).

Cette hiérarchisation des loyers se réitère quelle que soit la typologie du logement si ce n'est que les T1 sont plus chers dans l'agglomération lilloise (15,90 €/m<sup>2</sup>) que dans l'agglomération lyonnaise (15,60 €/m<sup>2</sup>).

## Loyers médians des observatoires locaux de l'habitat et taille du parc locatif privé

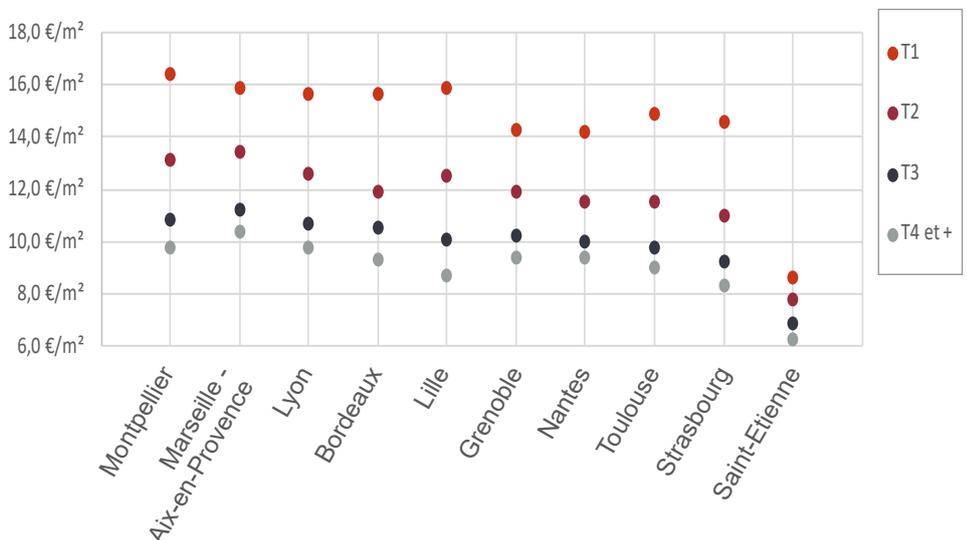
Source : Insee, Recensement de la population 2016<sup>1</sup>



Sources : <https://www.observatoires-des-loyers.org/> et Insee - RP 2016

<sup>1</sup> 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.

## Niveau de loyers selon la typologie du parc par Observatoire local des loyers



Périmètre d'application  
du règlement des changements d'usage,  
dit de l'hyper-centre (en rouge)



## Un fort recours à la location saisonnière dans l'hyper-centre de Lyon

Depuis une dizaine d'années se sont développées les locations saisonnières de logements entre particuliers grâce à la montée en puissance de plateformes numériques type Airbnb, Booking, etc.

A Lyon, 11 500 annonces étaient visibles sur la plateforme Airbnb en décembre 2019<sup>1</sup>, dont 78,3% pour l'accès à un logement entier (soit 9 000 logements). En moyenne, ces logements ont été loués 55 nuits dans l'année pour un coût moyen de 100 € la nuit. 2 500 logements ont fait l'objet de réservations plus fréquentes, en moyenne 156 nuitées estimées sur l'année 2019. Ces logements sont principalement concentrés dans le Vieux Lyon et la Presqu'île, de Bellecour aux Pentes de Croix-Rousse.

# Les locations saisonnières peuvent concurrencer les locations privées classiques

Le phénomène Airbnb prend de plus en plus d'ampleur notamment à Lyon, obligeant la collectivité à prendre des mesures pour le maîtriser.

Lyon comme d'autres grandes métropoles, connaît un retrait d'une partie de son parc de logements du marché classique pour alimenter le marché de la location saisonnière. En effet, il est beaucoup plus rentable pour un propriétaire bailleur de louer un bien pour un séjour de courte durée qu'en passant par un bail non meublé. Il a ainsi été estimé que le rendement via une plateforme de location meublée touristique peut être jusqu'à 3 fois supérieur par rapport à la location classique pour un 35m<sup>2</sup> à Lyon<sup>2</sup>.

Le retrait d'un grand nombre de logements du parc résidentiel au profit d'une offre touristique peut avoir plusieurs conséquences néfastes pour les territoires les plus attractifs : hausse de la tension sur le marché résidentiel et donc hausse des prix immobiliers et des niveaux de loyers, concurrence déloyale avec le secteur touristique mais également modification profonde de la vie des quartiers, diminution de la mixité sociale et hausse des conflits d'usage.

## Les mesures mise en place pour réguler le phénomène

Plusieurs mesures ont été mises en œuvre pour tenter de réguler ces phénomènes. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, toute habitation louée plus de 120 jours par an est ainsi bloquée sur les sites de locations. Pour louer au-delà de ce nombre de jours, le propriétaire du logement doit demander un changement d'usage de sa résidence et, si le bien fait plus de 60 m<sup>2</sup> et est situé dans l'hyper-centre, proposer une compensation. La mesure de compensation consiste à mettre sur le marché locatif classique un bien équivalent à celui proposé en résidence secondaire dans le même secteur. Cette mesure vise clairement à éviter que se multiplient dans le centre-ville les appartements en location de courte durée avec deux effets négatifs : la diminution de biens sur le marché locatif classique et l'augmentation des loyers.

Cette mesure s'ajoute à d'autres existantes depuis 2017, à savoir :

- Obligation de demander un numéro d'enregistrement à renseigner sur chaque annonce postée en ligne.
- Acquiescement de la taxe de séjour (à Lyon, 3% du coût par personne et par nuitée avec un montant plafonné à 2,53 euros).

Le contrôle de cette réglementation est réalisé par les services de la Ville de Lyon.

### Récapitulatif de la réglementation sur la location saisonnière

Cas de figure	Immatriculation	Obligations
Location de la résidence principale moins de 120 jours par an	S'enregistrer à la mairie et mettre le numéro sur l'annonce	cf. Immatriculation
Location plus de 120 jours par an dans l'hyper-centre (en dehors, ces règles ne s'appliquent pas)	Résidence principale inférieure à 60m <sup>2</sup>	Aucune compensation n'est nécessaire <i>A partir du 2<sup>e</sup> bien</i> : Obligation de compensation dans le même arrondissement avec un logement de taille similaire (à 5 m <sup>2</sup> près), issu de la transformation d'un bien non destiné au logement locatif, pour une location de longue durée.
	Appartement d'un particulier supérieur à 60m <sup>2</sup>	<i>A partir du 2<sup>e</sup> bien</i> : Obligation de compensation dans le même arrondissement avec un logement de taille similaire (à 5 m <sup>2</sup> près), issu de la transformation d'un bien non destiné au logement locatif, pour une location de longue durée.
	Meublé détenu par une personne morale	<i>Dès le 1<sup>er</sup> bien</i> : Obligation de compensation dans le même arrondissement avec un logement de taille similaire (à 5 m <sup>2</sup> près), issu de la transformation d'un bien non destiné au logement locatif, pour une location de longue durée.

<sup>1</sup> D'après les données mises en ligne sur <http://insideairbnb.com/lyon/> (dernière consultation : 09/12/2019). A noter que le nombre d'annonces en ligne ne correspond pas nécessairement à des logements/chambres disponibles immédiatement à la location.

<sup>2</sup> <https://www.bnblord.com/fr/rentabilite-airbnb-comment-etre-rentable-et-ou-investir/> (dernière consultation : 09/12/2019).

# Approche comparée : loyers du parc social et loyers du parc privé

Le parc locatif privé et le parc locatif social sont souvent perçus comme complémentaires. Néanmoins, des risques de chevauchement ou de report de la demande d'un logement d'un parc à l'autre peuvent pénaliser les ménages et les territoires.

## Une répartition spatiale des logements sociaux encore inégale

En 2018, 152 000 logements locatifs sociaux sont occupés sur le périmètre de l'OLL<sup>1</sup>. Ce segment du parc de logements représente ainsi 18,7% des résidences principales de l'ensemble du périmètre. Avec 31% de logements HLM sur Lyon, le parc social, bien qu'important, est bien moins concentré sur Lyon que le parc privé. Il est également très présent sur la zone 11 avec plus d'un logement HLM sur quatre de l'ensemble des logements sociaux du périmètre de l'OLL. Certaines communes de la zone 11 concentrent en effet entre 40% et 50% de logements locatifs sociaux occupés parmi leur parc de résidences principales comme Saint-Fons, Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin et Vénissieux. Les acteurs publics ont conscience de ce déséquilibre territorial entre l'est et l'ouest lyonnais. Depuis plusieurs années déjà, la programmation de logements sociaux est plus élevée dans l'ouest lyonnais, de façon à résorber progressivement la fracture territoriale.

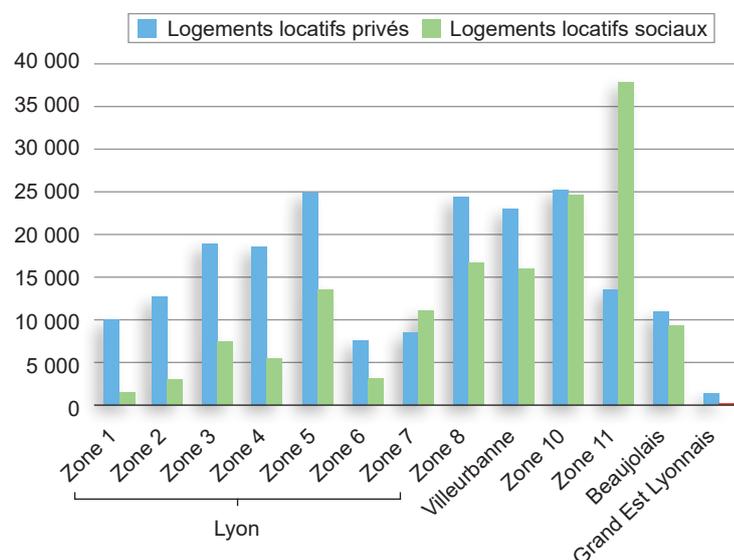
## Le parc social en général deux fois moins cher que le parc privé

Le parc locatif privé et le parc locatif social sont souvent présentés comme complémentaires - l'un s'adressant à un public plus mobile et disposant d'un niveau de ressources plus élevé que l'autre.

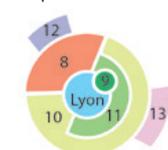
Le parc social propose sur le périmètre de l'OLL en 2018 un loyer médian quasiment deux fois moins cher, à 5,90 €/m<sup>2</sup>, contre 11,20 €/m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé.

Les dispersions des loyers du parc privé et du parc social sont complémentaires. Alors que les loyers du parc privé s'étalent de 8,10 €/m<sup>2</sup> pour les 10% plus bas à 16,30 €/m<sup>2</sup> pour les loyers les plus élevés, ils s'étendent de 4,10 €/m<sup>2</sup> à 8 €/m<sup>2</sup> pour les loyers du parc social. Il n'y a pas de point de friction entre les loyers de ces deux parcs qui n'entrent donc pas en concurrence.

Nombre de logements locatif privé et social en 2018



Carte schématique du périmètre



<sup>1</sup> Source : Répertoire du parc locatif social - Dreal Auvergne - Rhône-Alpes

Cette complémentarité se retrouve en général sur l'ensemble des zones de l'OLL avec des loyers du parc privé supérieurs à ceux du parc social.

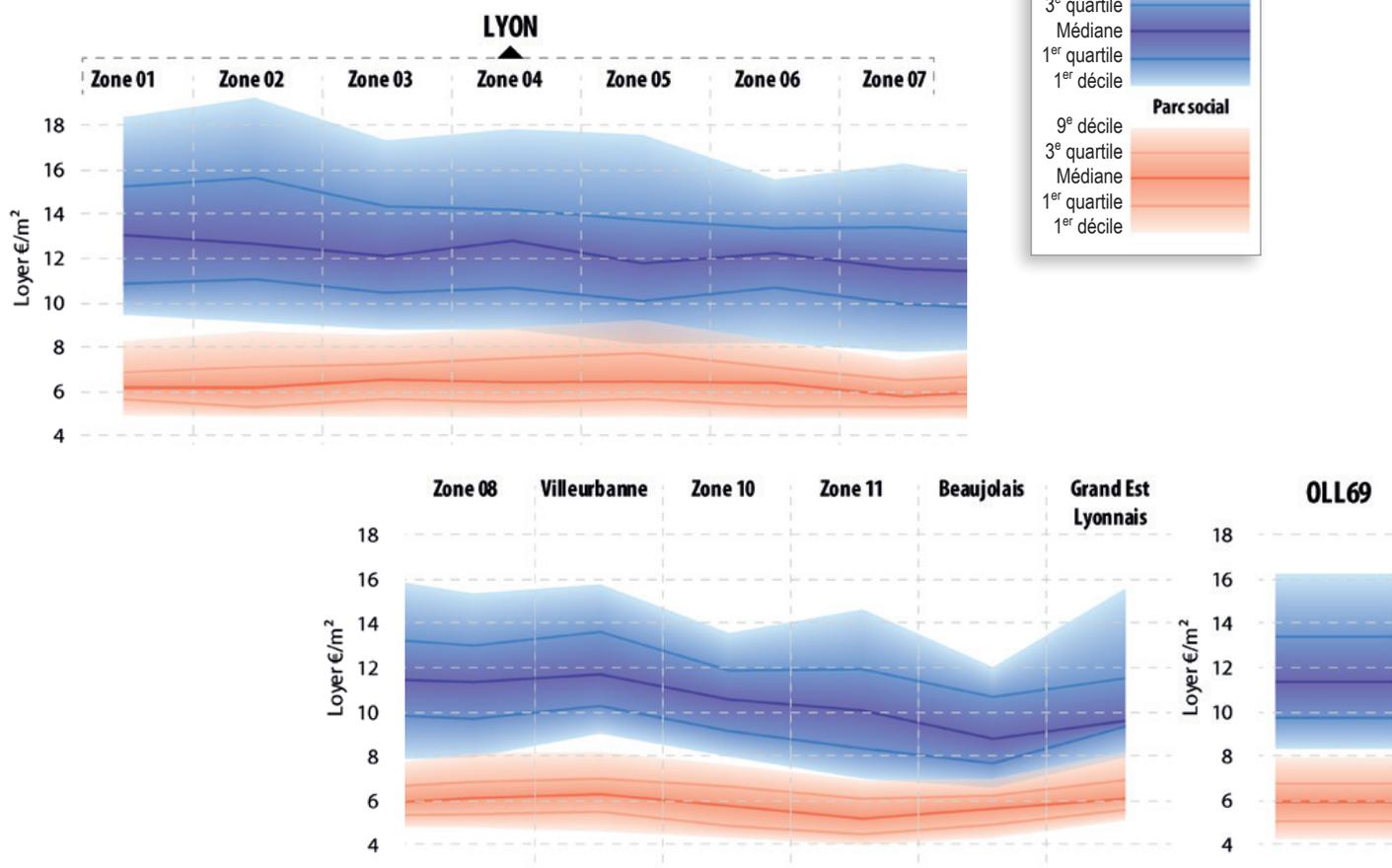
Quelques chevauchements sont cependant observables entre les loyers les plus bas du parc privé et les loyers les plus élevés du parc social notamment dans la zone 5 à Lyon, dans le Beaujolais et dans le Grand Est Lyonnais.

La formation des loyers n'obéit pas aux mêmes règles que l'on soit dans le parc privé ou dans le parc social. Les loyers du parc privé dépendent avant tout de l'offre et de la demande. Dans les secteurs centraux les plus attractifs, les loyers sont ainsi logiquement les plus élevés. Les loyers du parc social sont quant-à-eux encadrés, la différence entre les loyers provient alors du type de financement prévu (PLAI, PLUS ou PLS) et de l'époque de construction du logement et non pas de l'attractivité du territoire.

## Deux segments tendus notamment dans le cœur d'agglomération

Les professionnels du logement locatif privé comme ceux œuvrant sur le parc locatif social constatent une tension accrue sur leur marché respectif avec une baisse de l'offre de logements disponibles et une demande toujours élevée<sup>1</sup>. Ainsi, dans la Métropole de Lyon en 2018, on compte 17 demandes satisfaites pour 100 demandeurs d'un logement social<sup>2</sup>. Dans ce contexte, le parc social peine à remplir sa fonction sociale alors que le marché privé propose de moins en moins d'offres abordables qui auraient pu servir de marché de report pour les ménages modestes n'arrivant pas à accéder au parc social en raison de la forte pression.

Dispersion des loyers des parcs locatif privé et social en 2018



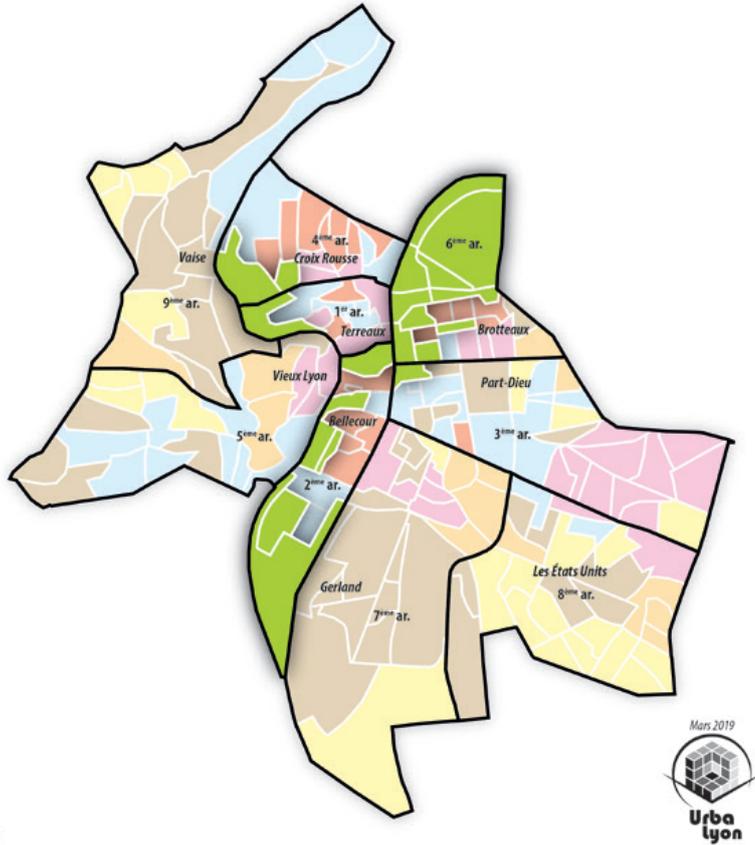
<sup>1</sup> L'édition 2018 de l'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise

<sup>2</sup> Source : Fichier commun de la demande sociale, Métropole de Lyon

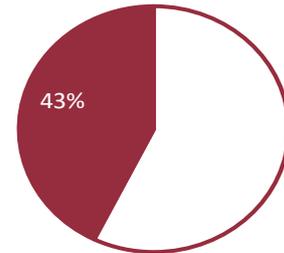
# Annexes

## Lyon Zone 1

Un loyer médian de 13,30 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 1,6%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



5

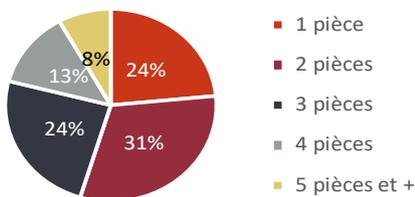


### Le parc locatif privé



99% d'appartements

#### Nombre de pièces



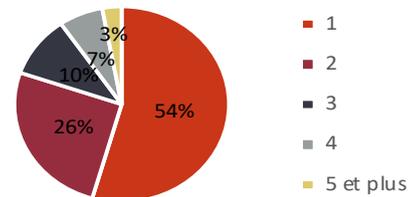
49% de logements locatifs privés construits avant 1946

### L'occupation du parc locatif privé



37% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

#### Nombre de personnes par logements



65% d'actifs ayant un emploi et 15% d'étudiants\*



68% travaillent à Lyon\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,80	12,80	nd
Surface habitable moyenne	70	69	nd
1 <sup>er</sup> quartile	11,60	11,60	nd
Loyer médian	13,30	13,30	nd
3 <sup>e</sup> quartile	15,30	15,30	nd
Nb de références	2 172	2 165	7

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	18,60	13,80	12,40	11,80	11,50
Surface habitable moyenne	26	51	76	103	148
1 <sup>er</sup> quartile	15,80	12,80	11,10	10,20	9,60
Loyer médian	19,50	14,10	12,10	11,70	11,30
3 <sup>e</sup> quartile	24,70	15,20	13,70	13,10	13,20
Nb de références	339	720	637	298	178

### Loyers par époque de construction du logement

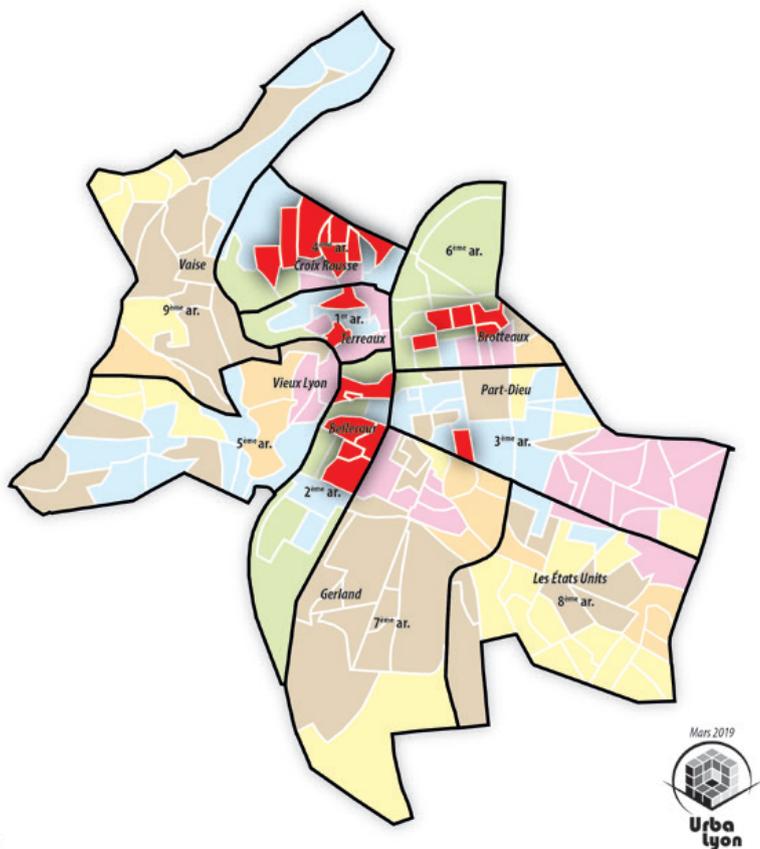
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,00	11,70	13,60	13,10	13,40
Surface habitable moyenne	69	77	56	74	64
1 <sup>er</sup> quartile	11,50	10,70	13,00	11,90	12,80
Loyer médian	13,40	12,00	14,30	12,80	13,60
3 <sup>e</sup> quartile	16,60	13,40	15,90	15,30	15,10
Nb de références	1 303	353	172	178	166

### Loyers de marché et de stock

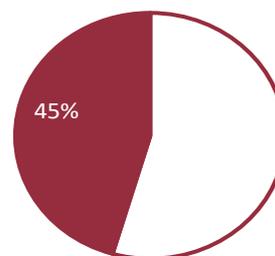
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,50	12,60
Surface habitable moyenne	66	71
1 <sup>er</sup> quartile	12,00	11,10
Loyer médian	13,90	13,10
3 <sup>e</sup> quartile	16,30	15,30
Nb de références	570	1 602

# Lyon Zone 2 :

Un loyer médian de 13,30 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 2,3%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



Cap

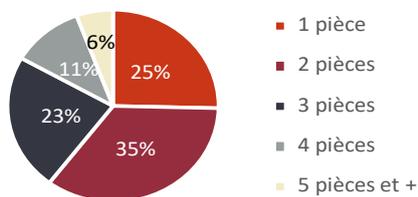


## Le parc locatif privé



99% d'appartements

### Nombre de pièces



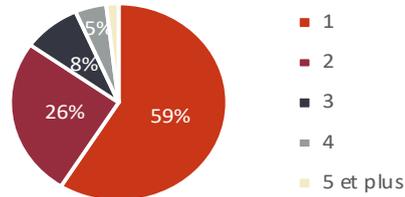
55% de logements locatifs privés construits avant 1946

## L'occupation du parc locatif privé

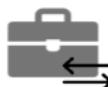


39% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

### Nombre de personnes par logements



63% d'actifs ayant un emploi et 16% d'étudiants\*



69% travaillent à Lyon\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,90	12,90	nd
Surface habitable moyenne	63	63	nd
1 <sup>er</sup> quartile	11,30	11,30	nd
Loyer médian	13,30	13,30	nd
3 <sup>e</sup> quartile	16,20	16,10	nd
Nb de références	2 495	2 492	3

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	16,80	14,00	12,60	11,40	10,40
Surface habitable moyenne	30	48	74	99	148
1 <sup>er</sup> quartile	14,50	11,70	11,00	10,30	8,30
Loyer médian	16,90	13,90	12,30	11,30	10,60
3 <sup>e</sup> quartile	20,00	16,70	14,10	12,60	12,20
Nb de références	551	870	706	241	127

### Loyers par époque de construction du logement

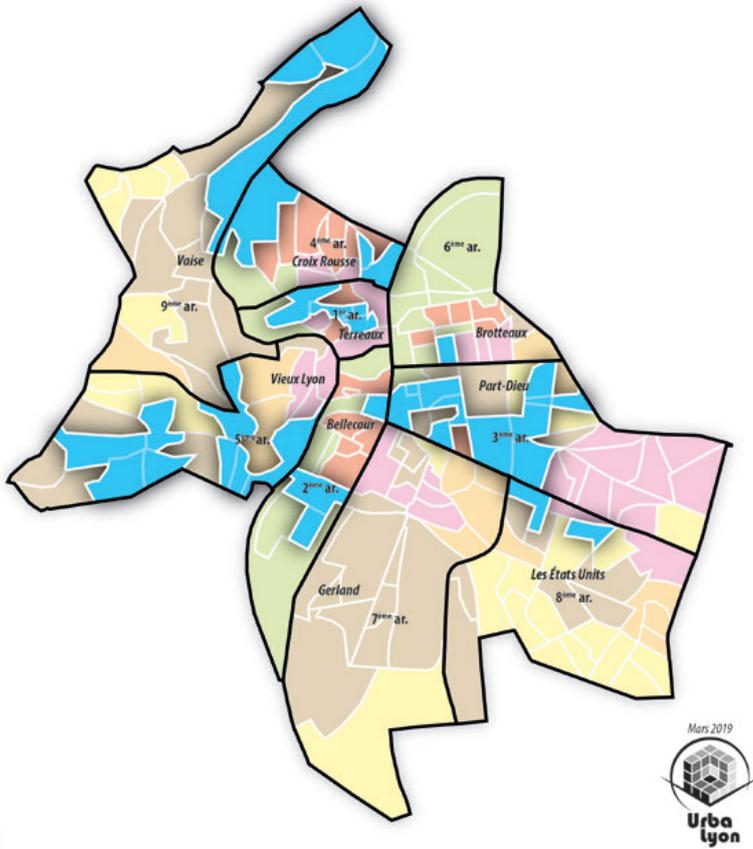
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,10	11,60	12,40	12,80	nd
Surface habitable moyenne	61	78	58	61	nd
1 <sup>er</sup> quartile	11,30	10,90	11,20	11,90	nd
Loyer médian	13,50	11,80	12,40	13,00	nd
3 <sup>e</sup> quartile	17,10	13,50	15,50	14,70	nd
Nb de références	1 813	255	131	262	34

### Loyers de marché et de stock

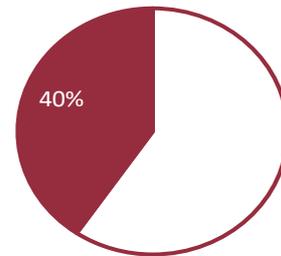
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,90	12,40
Surface habitable moyenne	63	63
1 <sup>er</sup> quartile	11,80	11,10
Loyer médian	14,00	12,90
3 <sup>e</sup> quartile	16,70	15,90
Nb de références	709	1 786

# Lyon Zone 3 :

Un loyer médian de 12,60 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 1,2%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



cup

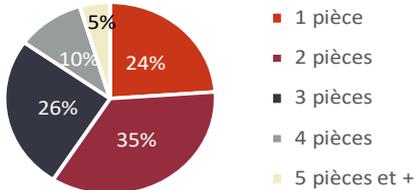


## Le parc locatif privé



99% d'appartements

### Nombre de pièces



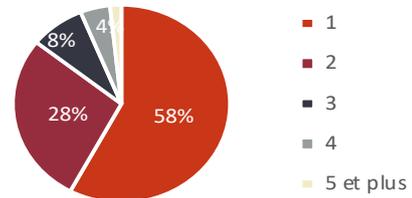
31% de logements locatifs privés construits avant 1946

## L'occupation du parc locatif privé



42% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

### Nombre de personnes par logements



64% d'actifs ayant un emploi et 15% d'étudiants\*



67% travaillent à Lyon\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,30	12,30	nd
Surface habitable moyenne	59	59	nd
1 <sup>er</sup> quartile	10,90	10,90	nd
Loyer médian	12,60	12,60	nd
3 <sup>e</sup> quartile	14,50	14,60	nd
Nb de références	4 126	4 117	9

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	15,80	12,90	11,40	11,70	11,10
Surface habitable moyenne	31	47	69	88	104
1 <sup>er</sup> quartile	14,00	11,80	10,40	10,00	9,80
Loyer médian	15,80	13,20	11,50	11,20	10,50
3 <sup>e</sup> quartile	18,90	14,50	12,60	13,70	14,20
Nb de références	814	1 521	1 151	451	189

### Loyers par époque de construction du logement

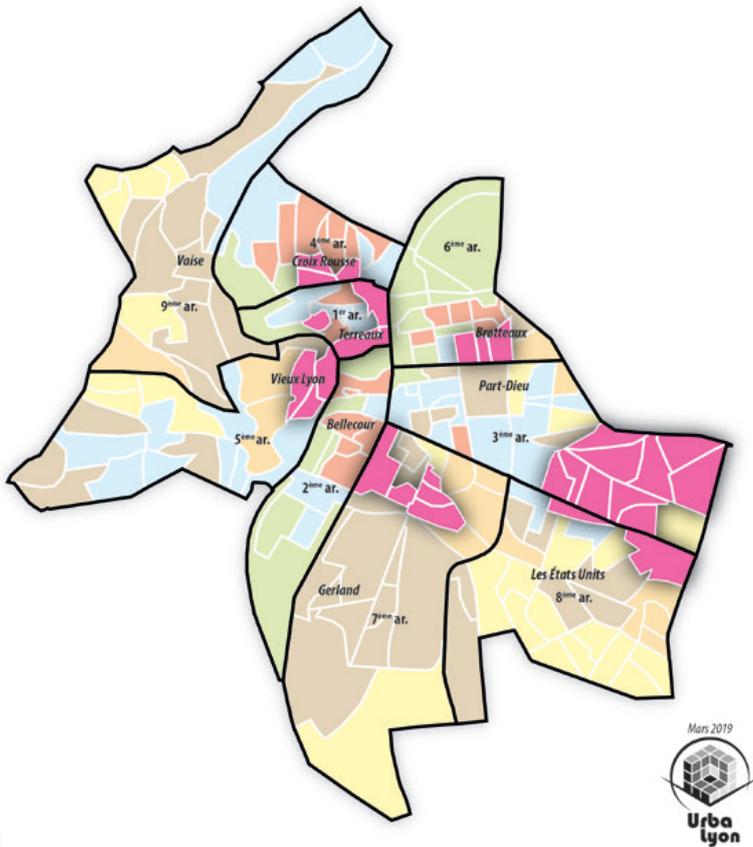
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,50	11,20	11,60	12,30	13,20
Surface habitable moyenne	55	59	62	63	64
1 <sup>er</sup> quartile	11,10	9,40	10,50	11,20	12,30
Loyer médian	12,90	11,10	11,60	12,60	13,20
3 <sup>e</sup> quartile	15,00	13,90	14,00	14,10	14,90
Nb de références	1 684	636	616	702	488

### Loyers de marché et de stock

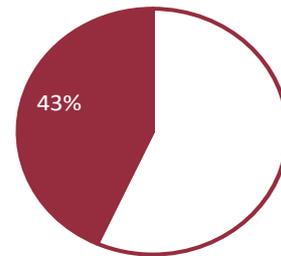
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,80	12,10
Surface habitable moyenne	55	60
1 <sup>er</sup> quartile	11,30	10,70
Loyer médian	13,40	12,40
3 <sup>e</sup> quartile	15,20	14,40
Nb de références	1 099	3 027

# Lyon Zone 4 :

## Un loyer médian de 12,90 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 1,8%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



cup

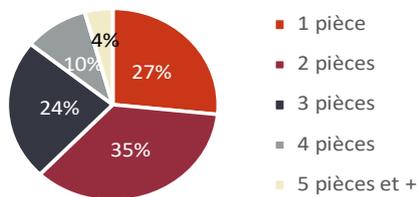


### Le parc locatif privé



98% d'appartements

#### Nombre de pièces



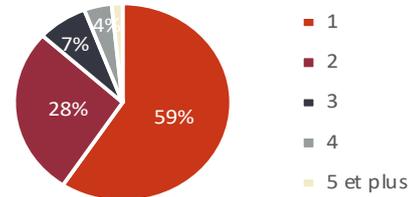
34% de logements locatifs privés construits avant 1946

### L'occupation du parc locatif privé



40% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

#### Nombre de personnes par logements



61% d'actifs ayant un emploi et 18% d'étudiants\*



67% travaillent à Lyon\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,70	12,70	nd
Surface habitable moyenne	59	59	nd
1 <sup>er</sup> quartile	11,30	11,30	nd
Loyer médian	12,90	12,90	nd
3 <sup>e</sup> quartile	14,90	14,90	nd
Nb de références	4 015	4 002	13

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	15,80	13,30	11,80	11,60	12,10
Surface habitable moyenne	32	48	69	85	123
1 <sup>er</sup> quartile	14,10	11,80	10,60	10,40	10,00
Loyer médian	15,70	13,40	12,00	11,50	11,90
3 <sup>e</sup> quartile	18,50	15,10	13,10	13,30	14,00
Nb de références	1 002	1 430	1 006	408	169

### Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,00	11,40	12,30	12,60	13,40
Surface habitable moyenne	59	62	61	59	55
1 <sup>er</sup> quartile	11,50	10,00	11,00	11,40	12,10
Loyer médian	13,40	11,50	12,60	12,80	13,40
3 <sup>e</sup> quartile	15,40	13,70	14,40	14,30	15,10
Nb de références	2 195	721	420	507	172

### Loyers de marché et de stock

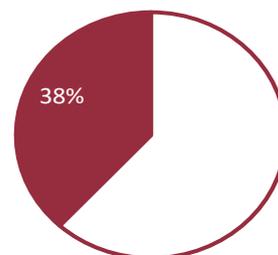
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,40	12,30
Surface habitable moyenne	61	58
1 <sup>er</sup> quartile	12,00	11,00
Loyer médian	13,90	12,80
3 <sup>e</sup> quartile	15,00	14,90
Nb de références	1 130	2 885

# Lyon Zone 5 :

## Un loyer médian de 12,20 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 1,2%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



cup

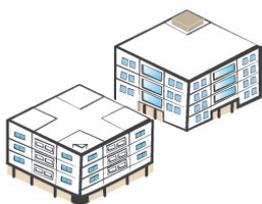
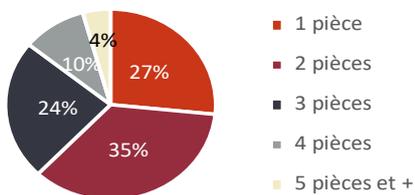


### Le parc locatif privé



98% d'appartements

#### Nombre de pièces



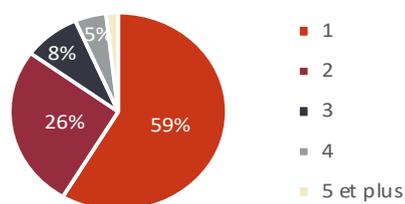
46% de logements locatifs privés construits entre 1946 et 1990

### L'occupation du parc locatif privé



40% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

#### Nombre de personnes par logements



61% d'actifs ayant un emploi et 19% d'étudiants\*



67% travaillent à Lyon\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,90	11,90	nd
Surface habitable moyenne	56	56	nd
1 <sup>er</sup> quartile	10,70	10,70	nd
Loyer médian	12,20	12,20	nd
3 <sup>e</sup> quartile	14,30	14,30	nd
Nb de références	4 949	4 943	6

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	16,60	12,90	11,00	10,80	9,60
Surface habitable moyenne	28	45	66	83	105
1 <sup>er</sup> quartile	14,30	11,70	10,10	9,50	6,60
Loyer médian	17,40	13,20	11,20	10,80	9,50
3 <sup>e</sup> quartile	21,00	14,80	12,30	11,90	11,80
Nb de références	996	1 783	1 447	570	153

### Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,60	10,40	10,50	12,30	12,70
Surface habitable moyenne	49	60	65	56	57
1 <sup>er</sup> quartile	11,30	9,40	9,50	11,10	11,80
Loyer médian	13,20	10,80	10,50	12,20	12,90
3 <sup>e</sup> quartile	15,50	12,70	12,00	14,70	14,50
Nb de références	1 827	1 196	639	610	677

### Loyers de marché et de stock

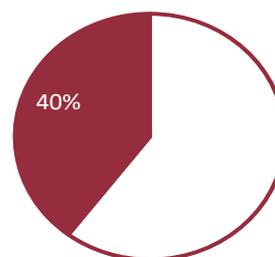
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,40	11,70
Surface habitable moyenne	55	56
1 <sup>er</sup> quartile	11,10	10,60
Loyer médian	12,50	12,00
3 <sup>e</sup> quartile	14,60	14,10
Nb de références	1 377	3 572

# Lyon Zone 6 :

Un loyer médian de 12,10 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 0,9%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



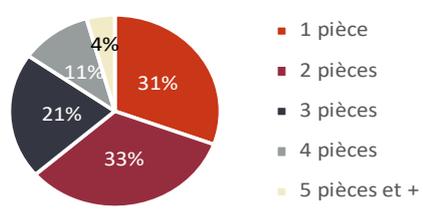
cup

## Le parc locatif privé



98% d'appartements

### Nombre de pièces



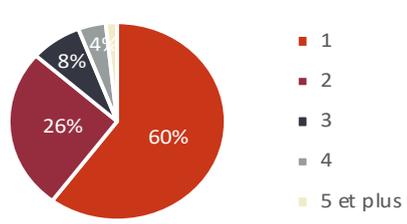
38% de logements locatifs privés construits après 1990

## L'occupation du parc locatif privé



39% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

### Nombre de personnes par logements



61% d'actifs ayant un emploi et 18% d'étudiants\*



66% travaillent à Lyon\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,80	11,80	nd
Surface habitable moyenne	57	56	nd
1 <sup>er</sup> quartile	10,80	10,80	nd
Loyer médian	12,10	12,10	nd
3 <sup>e</sup> quartile	13,80	13,80	nd
Nb de références	1 400	1 398	2

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	14,50	12,80	11,50	9,70	nd
Surface habitable moyenne	31	46	68	87	nd
1 <sup>er</sup> quartile	12,40	11,30	10,70	7,40	nd
Loyer médian	14,50	12,70	11,80	9,70	nd
3 <sup>e</sup> quartile	16,70	14,20	12,50	11,30	nd
Nb de références	308	521	385	141	45

### Loyers par époque de construction du logement

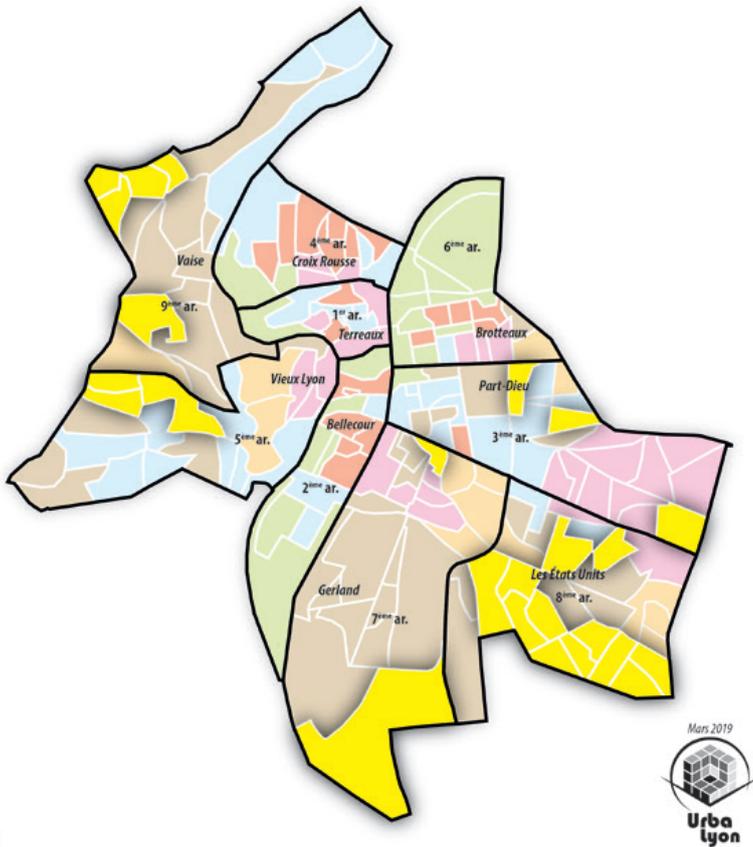
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,10	10,80	10,70	12,30	12,70
Surface habitable moyenne	49	59	65	63	57
1 <sup>er</sup> quartile	10,80	9,10	9,50	11,20	11,80
Loyer médian	12,00	11,80	11,30	12,40	12,60
3 <sup>e</sup> quartile	14,20	14,00	12,60	13,10	14,20
Nb de références	458	261	212	198	271

### Loyers de marché et de stock

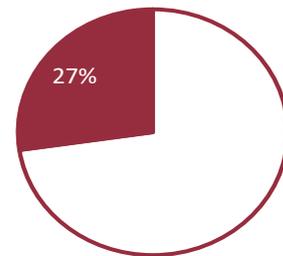
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,40	11,60
Surface habitable moyenne	54	57
1 <sup>er</sup> quartile	11,40	10,70
Loyer médian	12,30	12,10
3 <sup>e</sup> quartile	14,00	13,80
Nb de références	403	997

# Lyon Zone 7 :

Un loyer médian de 11,70 €/m<sup>2</sup> et une évolution de -0,2%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



cup

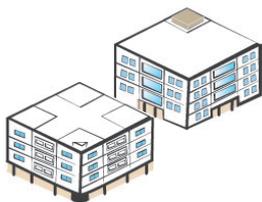
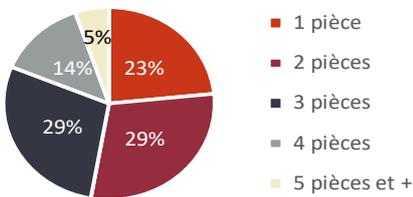


## Le parc locatif privé



96% d'appartements

### Nombre de pièces



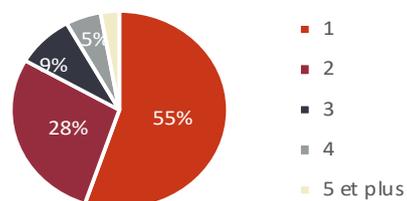
57% de logements locatifs privés construits entre 1946 et 1990

## L'occupation du parc locatif privé



38% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

### Nombre de personnes par logements



61% d'actifs ayant un emploi et 15% d'étudiants\*



62% travaillent à Lyon\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,60	11,70	nd
Surface habitable moyenne	57	56	nd
1 <sup>er</sup> quartile	10,30	10,50	nd
Loyer médian	11,70	11,80	nd
3 <sup>e</sup> quartile	14,10	14,20	nd
Nb de références	1 751	1 745	6

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	15,90	13,00	10,80	10,90	9,50
Surface habitable moyenne	28	43	67	81	88
1 <sup>er</sup> quartile	14,10	11,80	10,00	9,90	8,30
Loyer médian	16,50	13,10	10,70	11,20	9,60
3 <sup>e</sup> quartile	18,10	14,80	11,80	11,40	10,30
Nb de références	408	609	480	189	65

### Loyers par époque de construction du logement

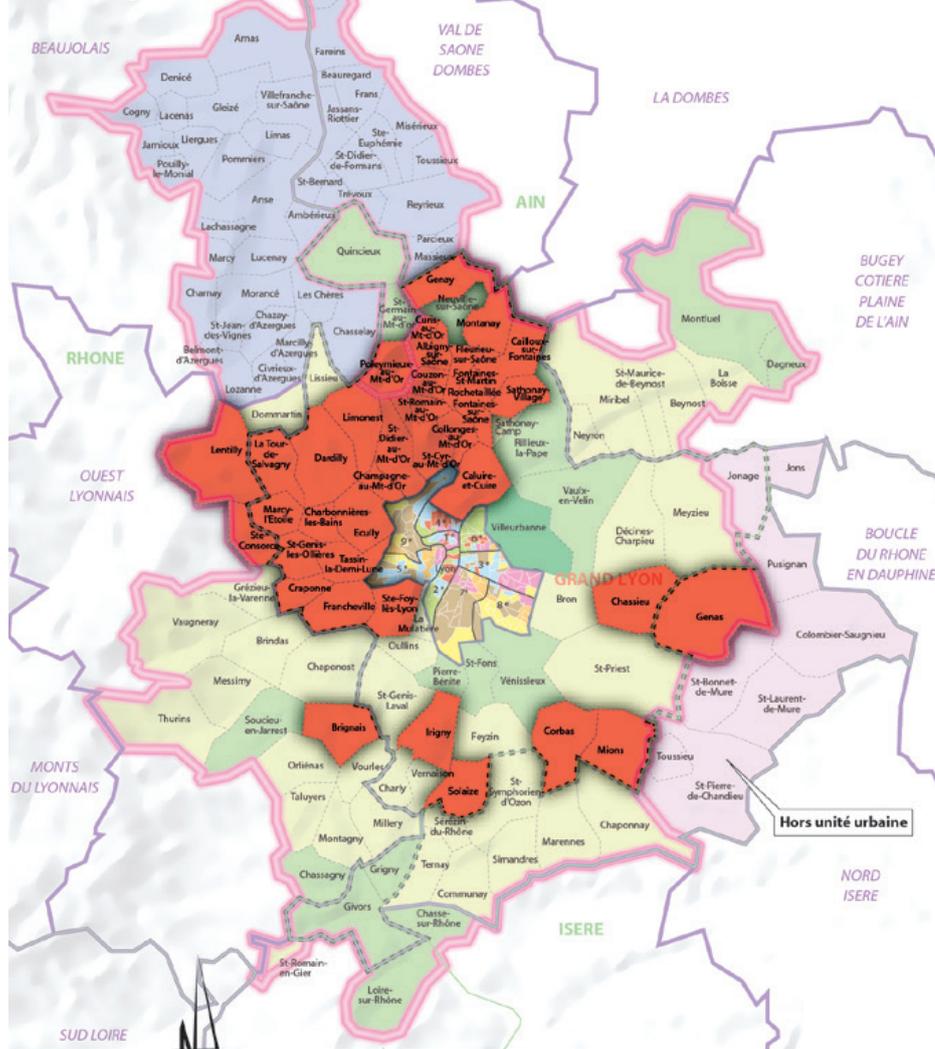
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,90	10,20	10,90	13,20	11,90
Surface habitable moyenne	53	60	63	51	58
1 <sup>er</sup> quartile	10,30	8,90	9,40	11,40	10,70
Loyer médian	12,90	10,50	11,30	13,60	11,50
3 <sup>e</sup> quartile	15,00	12,00	13,20	17,20	13,10
Nb de références	489	456	288	278	240

### Loyers de marché et de stock

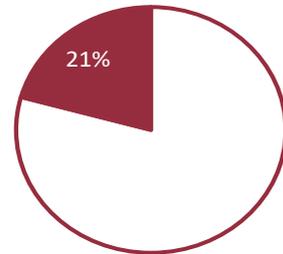
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,10	11,50
Surface habitable moyenne	52	58
1 <sup>er</sup> quartile	10,70	10,30
Loyer médian	12,10	11,60
3 <sup>e</sup> quartile	15,10	13,90
Nb de références	467	1 284

# Lyon Zone 8 :

Un loyer médian de 11,40 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 0,7%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



### Le parc locatif privé

82% d'appartements

Nombre de pièces

1 pièce	11%
2 pièces	26%
3 pièces	31%
4 pièces	19%
5 pièces et +	13%

47% de logements locatifs privés construits entre 1946 et 1990

### L'occupation du parc locatif privé

36% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

Nombre de personnes par logements

1	4%
2	44%
3	28%
4	10%
5 et plus	14%

72% d'actifs ayant un emploi\*

71% travaillent dans une autre commune que celle de leur domicile mais dans le même département\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,00	11,20	10,70
Surface habitable moyenne	72	63	117
1 <sup>er</sup> quartile	10,00	10,10	8,50
Loyer médian	11,40	11,40	11,70
3 <sup>e</sup> quartile	13,20	13,00	13,80
Nb de références	4 139	3 874	265

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	15,50	12,70	10,90	10,00	10,50
Surface habitable moyenne	29	46	67	87	115
1 <sup>er</sup> quartile	13,90	11,70	10,00	9,30	8,90
Loyer médian	15,40	12,70	11,00	10,10	10,80
3 <sup>e</sup> quartile	17,50	14,00	12,00	11,00	12,90
Nb de références	402	1226	1524	550	437

### Loyers par époque de construction du logement

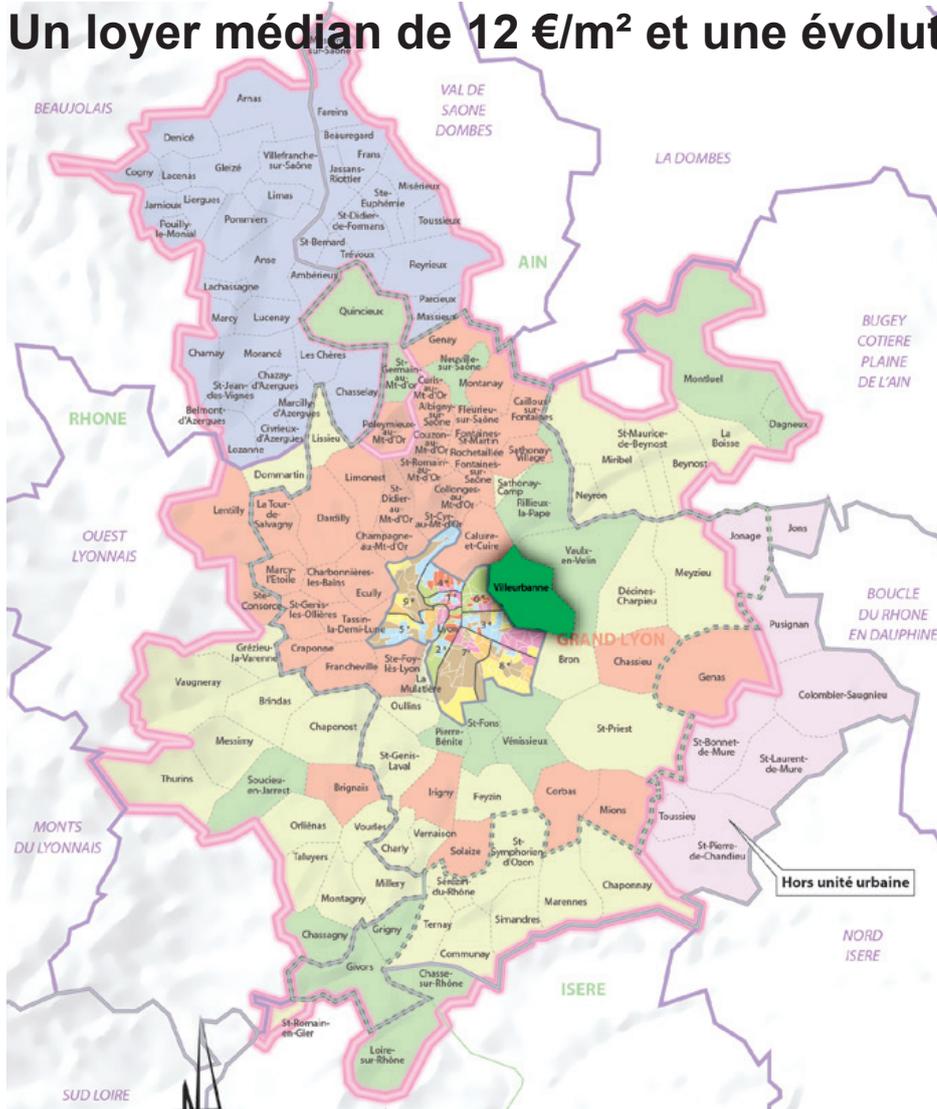
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	10,70	10,70	10,30	10,80	12,20
Surface habitable moyenne	75	66	80	77	68
1 <sup>er</sup> quartile	9,30	9,50	9,50	10,50	11,00
Loyer médian	11,20	10,60	10,60	11,90	12,10
3 <sup>e</sup> quartile	13,00	12,60	12,30	13,60	13,80
Nb de références	920	893	636	616	1 074

### Loyers de marché et de stock

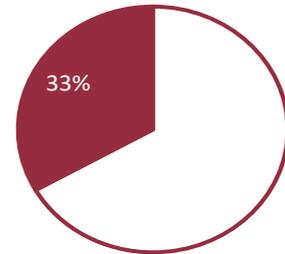
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,00	11,10
Surface habitable moyenne	80	68
1 <sup>er</sup> quartile	9,90	10,00
Loyer médian	11,70	11,40
3 <sup>e</sup> quartile	13,50	13,00
Nb de références	1 223	2 916

# Zone 9 Villeurbanne :

## Un loyer médian de 12 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 1,6%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales

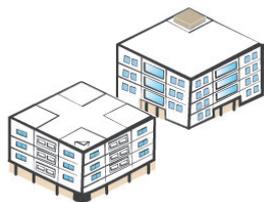
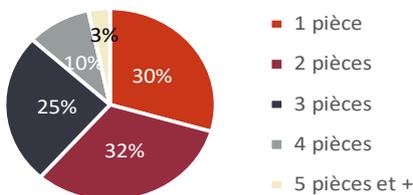


### Le parc locatif privé



96% d'appartements

Nombre de pièces



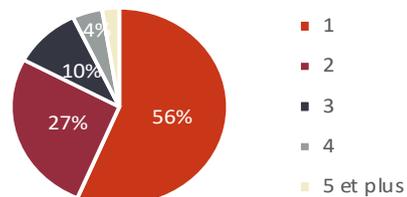
48% de logements locatifs privés construits entre 1946 et 1990

### L'occupation du parc locatif privé

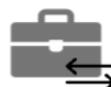


38% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

Nombre de personnes par logements



57% d'actifs ayant un emploi et 19% d'étudiants\*



49% travaillent dans une autre commune que celle de leur domicile mais dans le même département\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,90	11,90	nd
Surface habitable moyenne	56	55	nd
1 <sup>er</sup> quartile	10,70	10,70	nd
Loyer médian	12,00	12,00	nd
3 <sup>e</sup> quartile	13,90	13,90	nd
Nb de références	3 947	3 927	20

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	15,60	12,60	11,10	10,50	12,10
Surface habitable moyenne	28	45	65	82	96
1 <sup>er</sup> quartile	13,60	11,60	10,30	9,20	9,90
Loyer médian	16,00	12,90	11,20	10,50	13,20
3 <sup>e</sup> quartile	20,00	14,10	11,90	11,30	14,80
Nb de références	918	1 528	1 078	346	77

### Loyers par époque de construction du logement

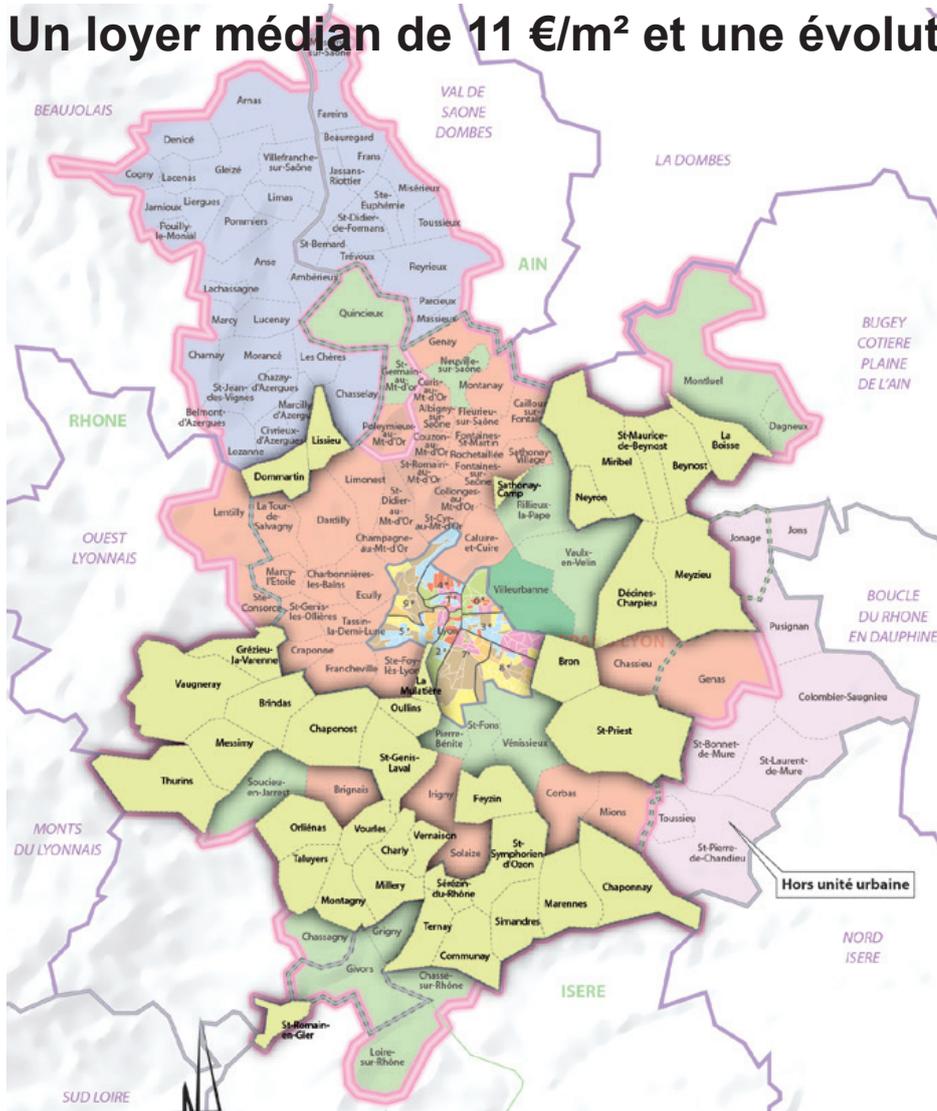
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,10	11,30	11,60	11,80	12,50
Surface habitable moyenne	52	58	57	56	55
1 <sup>er</sup> quartile	11,10	9,80	10,10	10,80	11,50
Loyer médian	12,10	11,30	11,70	12,00	12,50
3 <sup>e</sup> quartile	14,30	13,90	13,30	13,50	14,10
Nb de références	1 076	678	811	696	686

### Loyers de marché et de stock

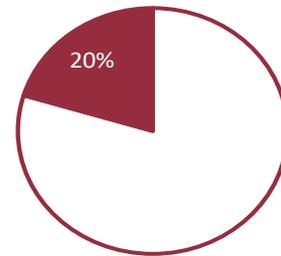
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	12,60	11,60
Surface habitable moyenne	55	56
1 <sup>er</sup> quartile	11,40	10,40
Loyer médian	12,40	11,70
3 <sup>e</sup> quartile	14,50	13,80
Nb de références	1 134	2 813

# Zone 10 :

## Un loyer médian de 11 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 0,8%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



### Le parc locatif privé

79% d'appartements

Nombre de pièces

1 pièce	11%
2 pièces	26%
3 pièces	31%
4 pièces	20%
5 pièces et +	12%

40% de logements locatifs privés construits après 1990

### L'occupation du parc locatif privé

39% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

Nombre de personnes par logements

1	6%
2	42%
3	27%
4	15%
5 et plus	10%

70% d'actifs ayant un emploi \*

65% travaillent dans une autre commune que celle de leur domicile mais dans le même département\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	10,50	10,70	10,00
Surface habitable moyenne	68	62	95
1 <sup>er</sup> quartile	9,50	9,50	9,50
Loyer médian	11,00	11,10	10,60
3 <sup>e</sup> quartile	12,20	12,30	11,60
Nb de références	3 318	3 087	231

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,40	13,20	10,20	9,80	9,60
Surface habitable moyenne	31	44	67	81	99
1 <sup>er</sup> quartile	11,90	11,30	9,10	8,90	8,90
Loyer médian	14,00	12,30	10,60	10,00	10,30
3 <sup>e</sup> quartile	15,40	13,60	11,40	10,80	11,60
Nb de références	395	1 034	1 125	433	331

### Loyers par époque de construction du logement

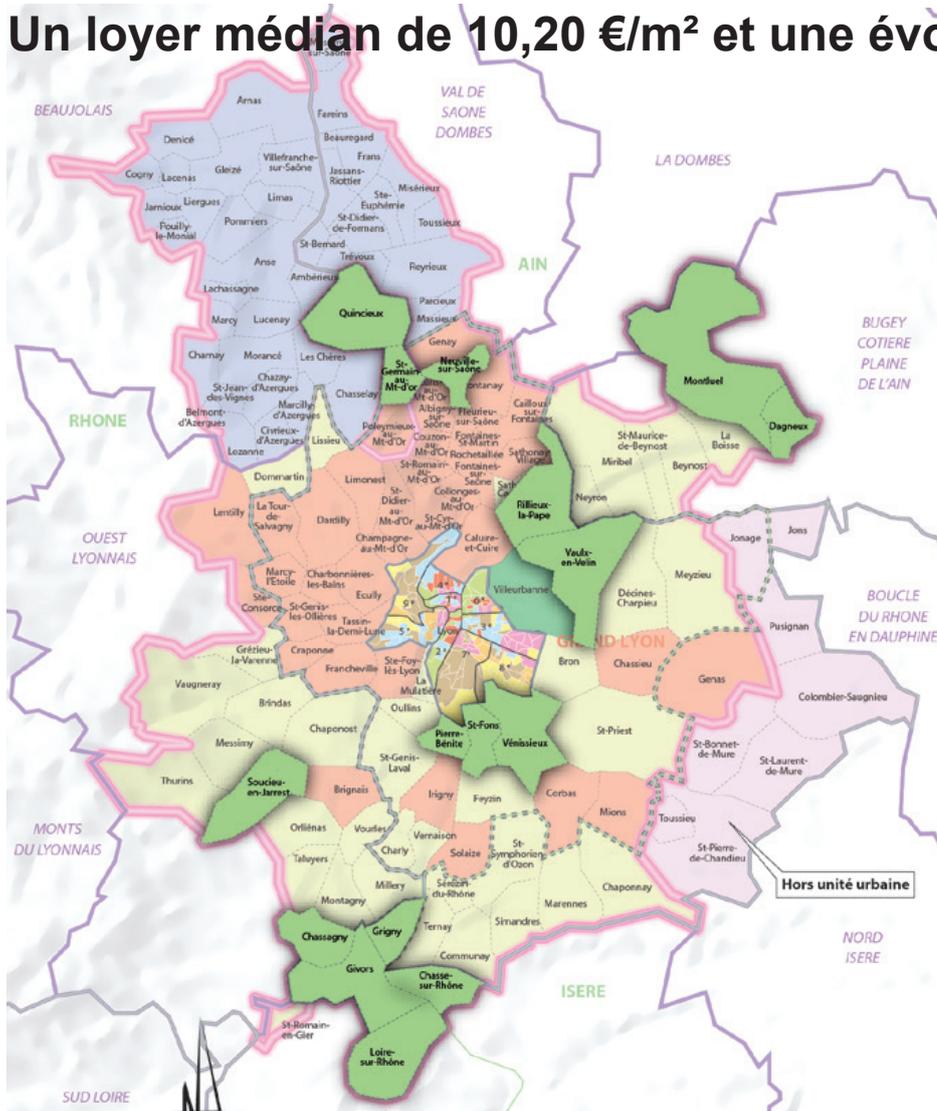
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	11,00	9,90	9,70	10,10	11,00
Surface habitable moyenne	65	65	72	80	66
1 <sup>er</sup> quartile	9,50	8,80	9,10	8,90	10,60
Loyer médian	10,60	9,90	10,60	10,90	11,60
3 <sup>e</sup> quartile	12,30	11,20	12,00	11,60	12,70
Nb de références	727	652	447	441	1 051

### Loyers de marché et de stock

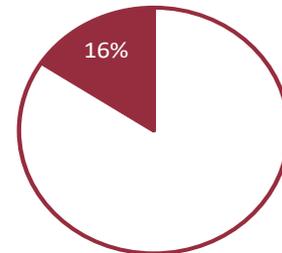
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	10,90	10,40
Surface habitable moyenne	67	69
1 <sup>er</sup> quartile	9,90	9,20
Loyer médian	11,30	10,80
3 <sup>e</sup> quartile	12,30	12,00
Nb de références	884	2 434

# Zone 11 :

Un loyer médian de 10,20 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 0,9%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales

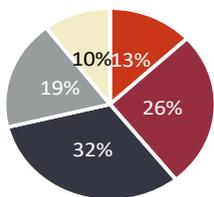


## Le parc locatif privé



83% d'appartements

Nombre de pièces



- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces et +



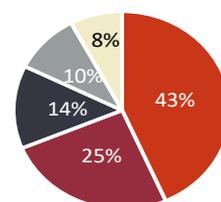
37% de logements locatifs privés construits après 1990

## L'occupation du parc locatif privé



38% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

Nombre de personnes par logements



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 et plus



65% d'actifs ayant un emploi \*



62% travaillent dans une autre commune que celle de leur domicile mais dans le même département\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	9,70	9,80	9,60
Surface habitable moyenne	66	61	91
1 <sup>er</sup> quartile	8,50	8,50	7,90
Loyer médian	10,20	10,20	9,80
3 <sup>e</sup> quartile	12,20	12,20	12,00
Nb de références	1 640	1 545	95

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	13,90	12,30	9,20	8,40	9,20
Surface habitable moyenne	30	43	66	87	95
1 <sup>er</sup> quartile	12,20	10,90	8,30	7,00	7,70
Loyer médian	14,90	12,40	9,40	8,40	9,80
3 <sup>e</sup> quartile	15,60	13,50	10,50	9,80	12,00
Nb de références	136	527	619	222	136

### Loyers par époque de construction du logement

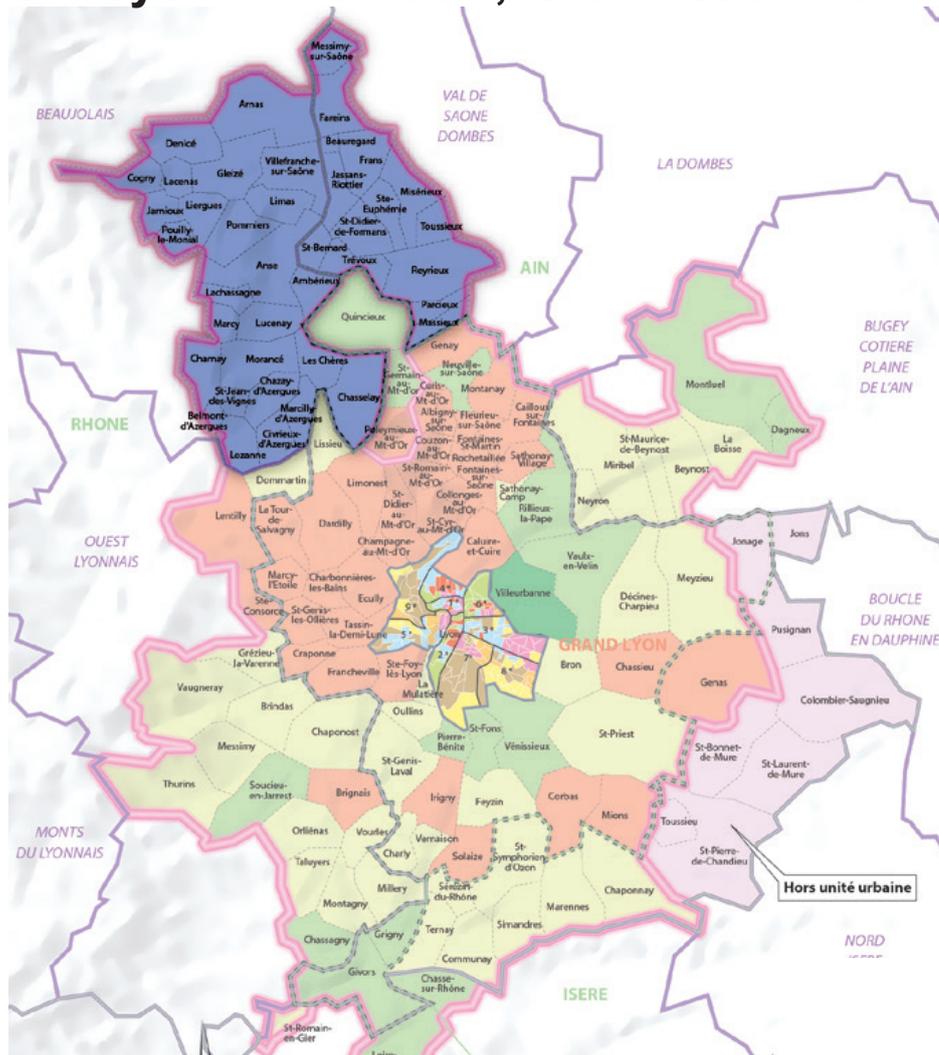
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	8,90	9,80	9,20	9,60	10,60
Surface habitable moyenne	66	60	64	87	65
1 <sup>er</sup> quartile	8,20	8,20	7,80	7,50	9,50
Loyer médian	9,00	10,00	9,80	10,00	11,00
3 <sup>e</sup> quartile	12,00	11,50	11,10	11,80	12,60
Nb de références	375	383	151	115	616

### Loyers de marché et de stock

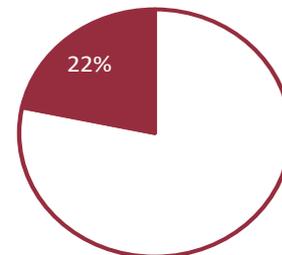
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	10,30	9,40
Surface habitable moyenne	65	67
1 <sup>er</sup> quartile	9,00	8,30
Loyer médian	10,70	10,00
3 <sup>e</sup> quartile	12,50	12,00
Nb de références	513	1 127

# Zone 12 - Beaujolais :

## Un loyer médian de 9,10 €/m<sup>2</sup> et une évolution de 0,1%<sup>1</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales



### Le parc locatif privé

75% d'appartements

Nombre de pièces

1 pièce	7%
2 pièces	25%
3 pièces	31%
4 pièces	22%
5 pièces et +	15%

38% de logements locatifs privés construits après 1990

### L'occupation du parc locatif privé

34% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

Nombre de personnes par logements

1	4%
2	27%
3	46%
4	14%
5 et plus	9%

70% d'actifs ayant un emploi \*

49% travaillent dans une autre commune que celle de leur domicile mais dans le même département\*

\* Personne de référence du ménage

<sup>1</sup> Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	8,80	9,20	7,90
Surface habitable moyenne	71	63	95
1 <sup>er</sup> quartile	7,70	8,10	7,30
Loyer médian	9,10	9,30	8,60
3 <sup>e</sup> quartile	10,70	11,10	10,00
Nb de références	1 314	1 189	125

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	10,60	10,60	8,80	8,40	9,80
Surface habitable moyenne	30	45	66	82	8
1 <sup>er</sup> quartile	9,00	9,40	7,90	7,30	7,10
Loyer médian	11,20	11,00	8,80	8,30	8,60
3 <sup>e</sup> quartile	11,60	12,40	9,80	9,70	10,20
Nb de références	90	415	429	199	181

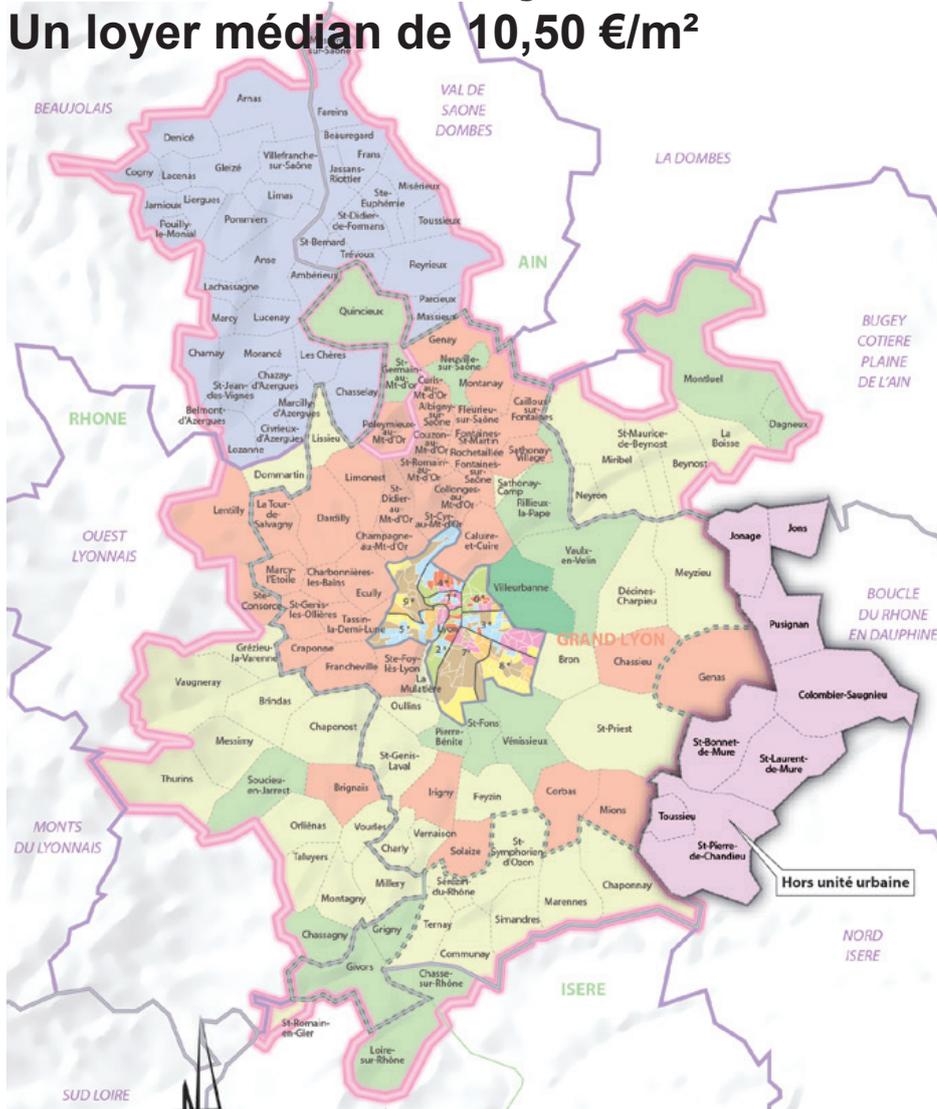
### Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	8,20	8,70	9,10	9,60	9,70
Surface habitable moyenne	70	69	67	74	73
1 <sup>er</sup> quartile	7,30	7,90	7,60	8,80	9,30
Loyer médian	8,80	8,40	9,70	9,80	10,70
3 <sup>e</sup> quartile	10,20	10,70	10,50	10,90	11,90
Nb de références	540	186	181	138	269

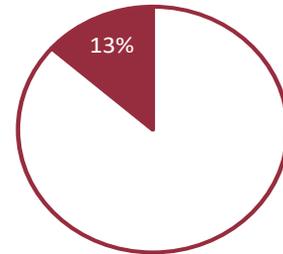
### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	9,10	8,50
Surface habitable moyenne	72	70
1 <sup>er</sup> quartile	8,10	7,60
Loyer médian	9,30	8,80
3 <sup>e</sup> quartile	10,60	10,80
Nb de références	407	907

# Zone 13 - Grand Est Lyonnais : Un loyer médian de 10,50 €/m<sup>2</sup>



Logement locatif privé parmi les résidences principales

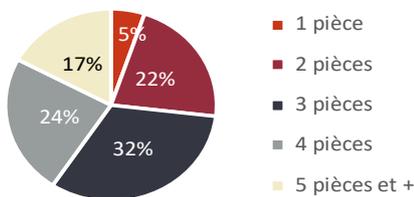


## Le parc locatif privé



58% d'appartements

Nombre de pièces



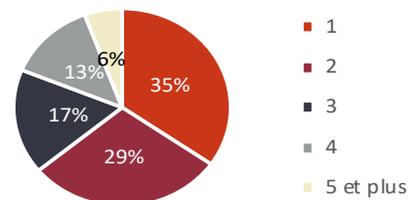
44% de logements locatifs privés construits après 1990

## L'occupation du parc locatif privé

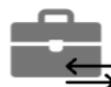


39% des locataires\* ont entre 25 et 39 ans

Nombre de personnes par logements



78% d'actifs ayant un emploi \*



64% travaillent dans une autre commune que celle de leur domicile mais dans le même département\*

\* Personne de référence du ménage

1 Evolution annuelle moyenne calculée sur la base des logements suivis de 2016 à 2019. Plus de précisions méthodologiques page 4

### Loyers par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	8,10	nd	nd
Surface habitable moyenne	93	nd	nd
1 <sup>er</sup> quartile	4,70	nd	nd
Loyer médian	10,50	nd	nd
3 <sup>e</sup> quartile	12,00	nd	nd
Nb de références	50	37	13

### Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	Grands logements
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	nd	nd	nd	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd	nd	nd	nd
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer médian	nd	nd	nd	nd	nd
3 <sup>e</sup> quartile	nd	nd	nd	nd	nd
Nb de références	7	10	13	3	17

### Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	nd	nd	nd	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd	nd	nd	nd
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer médian	nd	nd	nd	nd	nd
3 <sup>e</sup> quartile	nd	nd	nd	nd	nd
Nb de références	14	8	4	6	18

### Loyers de marché et de stock

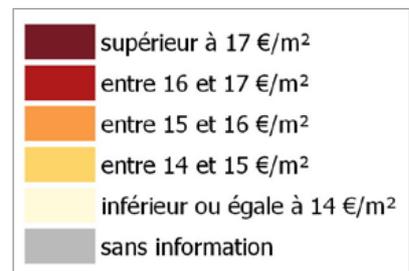
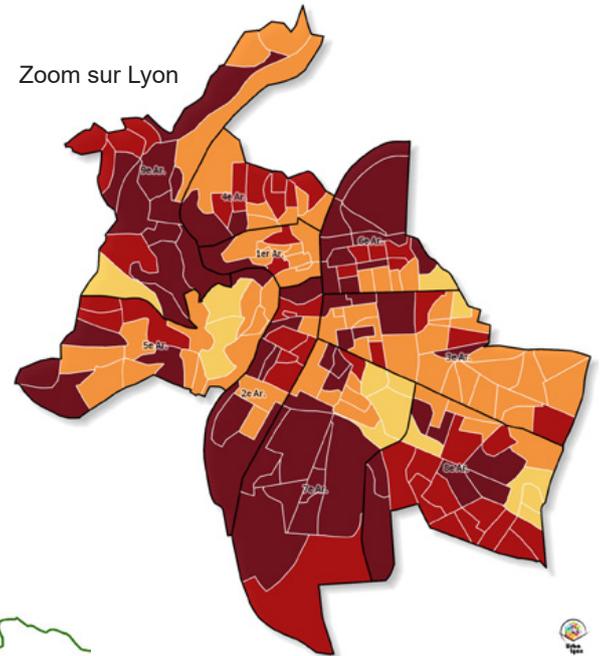
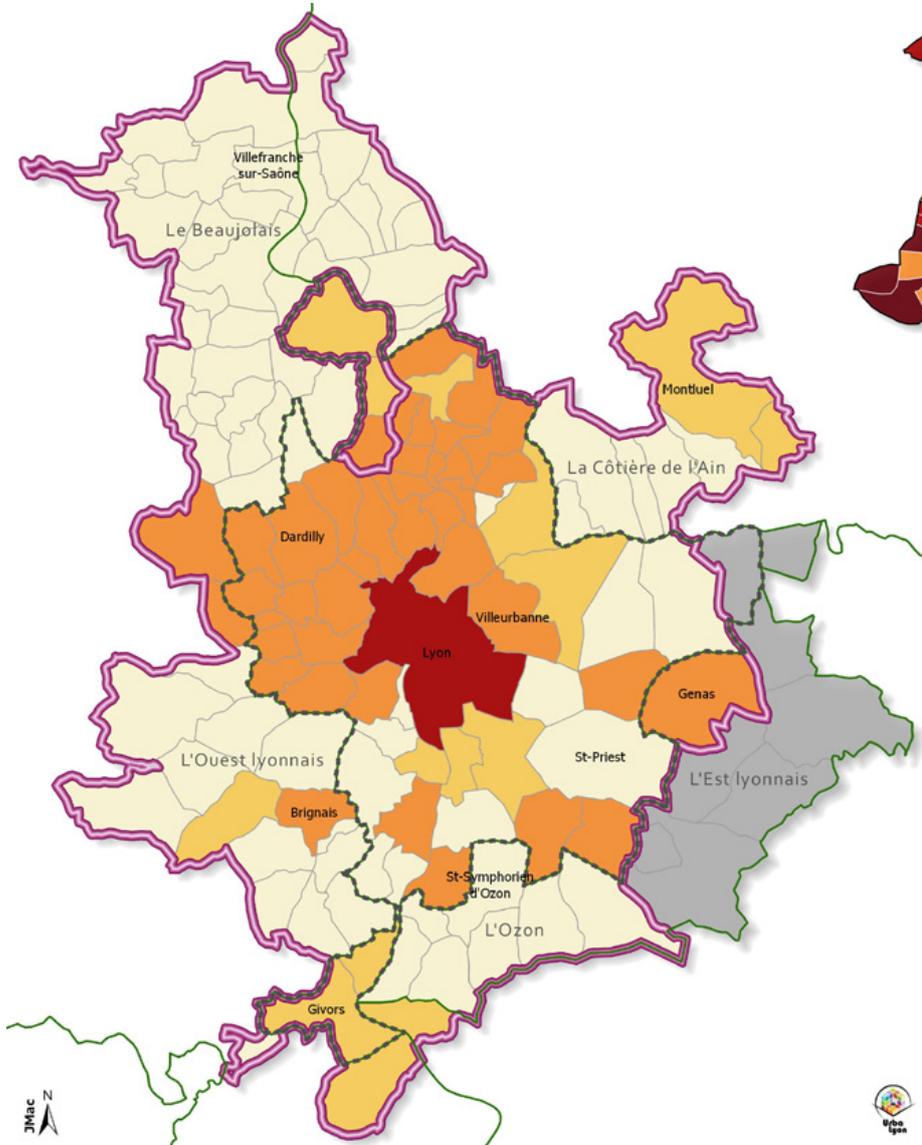
	Marché	Stock
Loyer moyen €/m <sup>2</sup>	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd
Loyer médian	nd	nd
3 <sup>e</sup> quartile	nd	nd
Nb de références	22	28



## Les appartements studio ou T1

T1 : loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements

Zoom sur Lyon

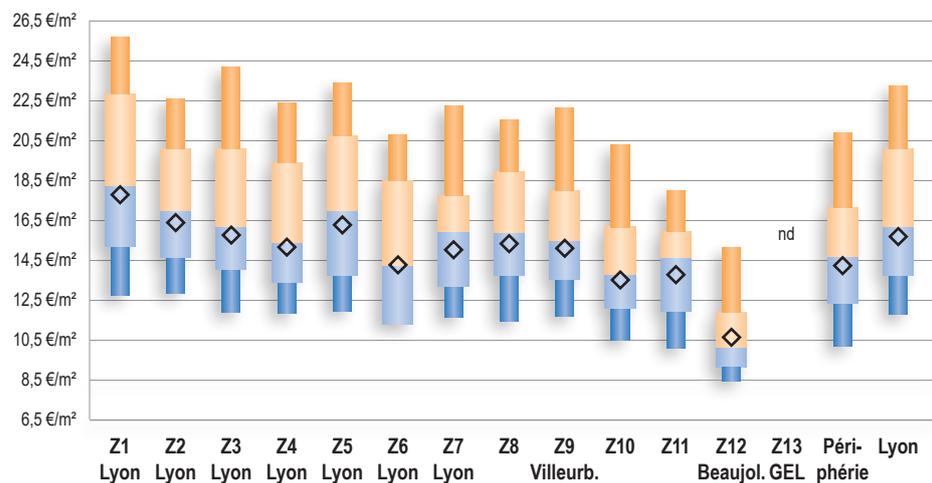


Croquis schématique du périmètre



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	339	19,50
2	551	16,90
3	814	15,80
4	1 002	15,70
5	996	17,40
6	308	14,50
7	408	16,50
8	402	15,40
9	918	16,00
10	395	14,00
11	136	14,90
12	90	11,20
13	7	nd

Dispersion des loyers des appartements T1 selon la zone géographique

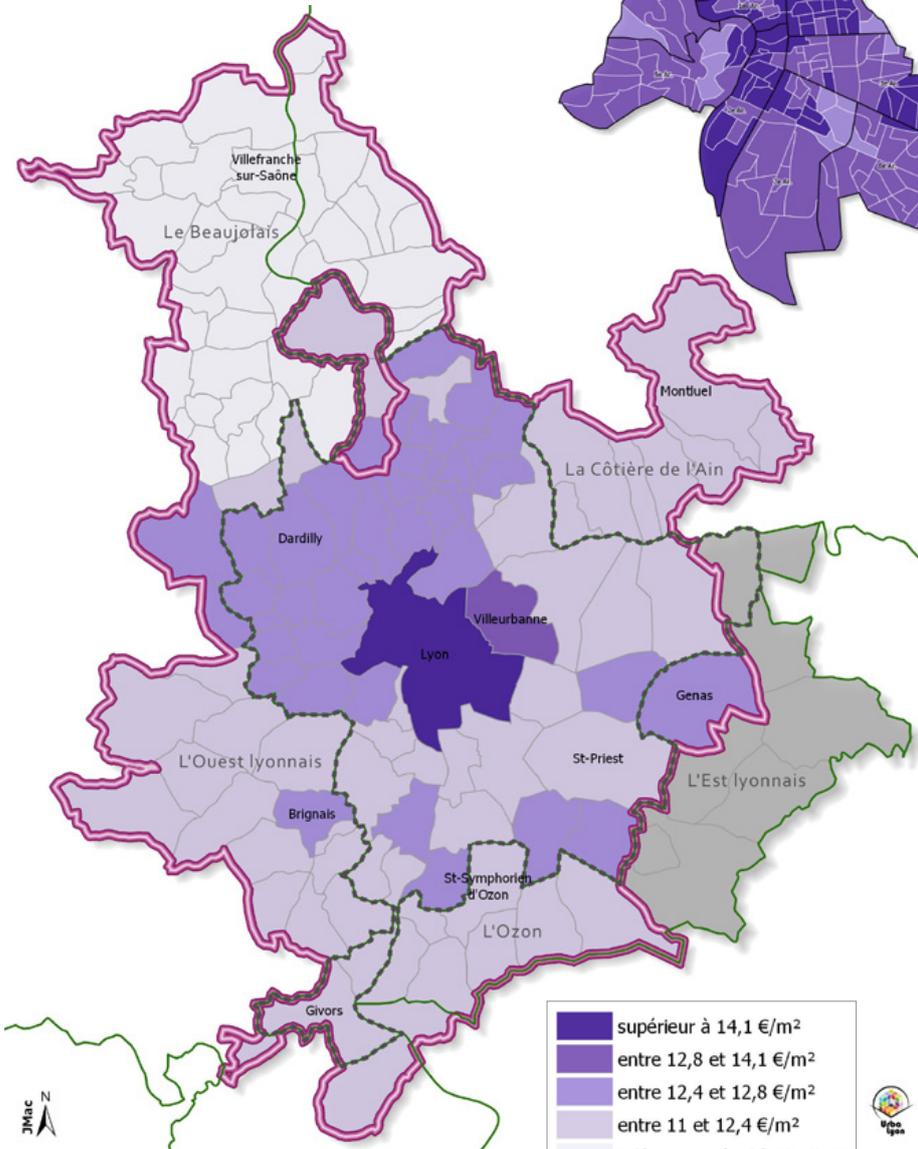
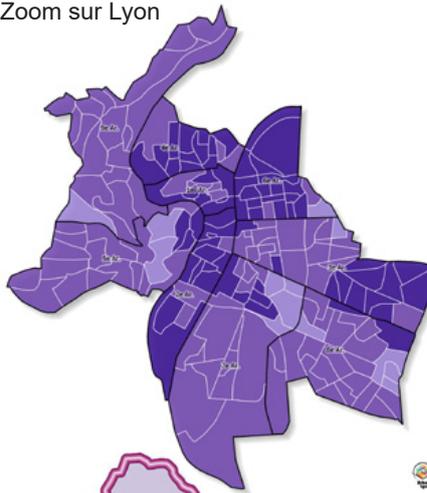




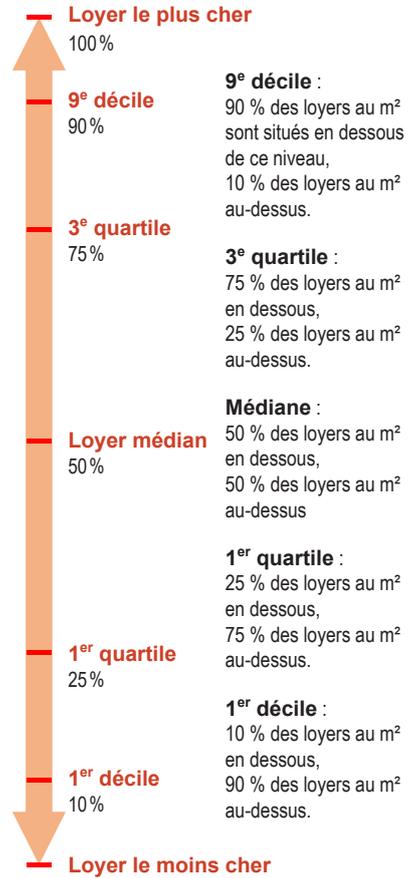
## Les appartements T2

T2 : loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements

Zoom sur Lyon



### Définitions



### Aide à la lecture

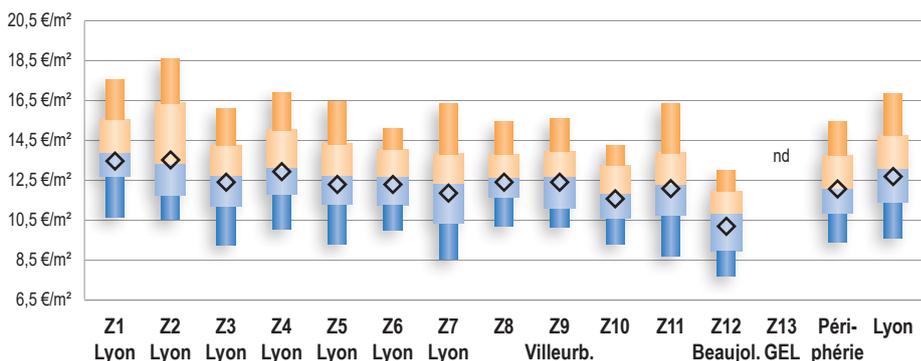
Le graphique ci-dessus est communément appelé une « boîte à moustache ». Elle permet d'analyser la « dispersion » des niveaux de loyers au sein de chaque zone. Si l'amplitude des loyers est grande dans une même zone, le marché est considéré comme « ventilé » ou « hétérogène ». A l'inverse, pour une faible 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<sup>er</sup> décile (10% des loyers les moins chers) et le 9<sup>e</sup> 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 25,70 €/m<sup>2</sup> et les 10% les moins chers inférieurs à 12,70 €/m<sup>2</sup>. L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 13 €/m<sup>2</sup>, les plus élevés sont donc deux fois plus chers que les plus faibles.

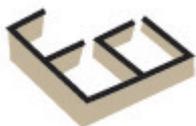
Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	720	14,10
2	870	13,90
3	1 521	13,20
4	1 430	13,40
5	1 783	13,20
6	521	12,70
7	609	13,10
8	1 226	12,70
9	1 528	12,90
10	1 034	12,30
11	527	12,40
12	415	11,00
13	10	nd

Dispersion des loyers des appartements T2 selon la zone géographique



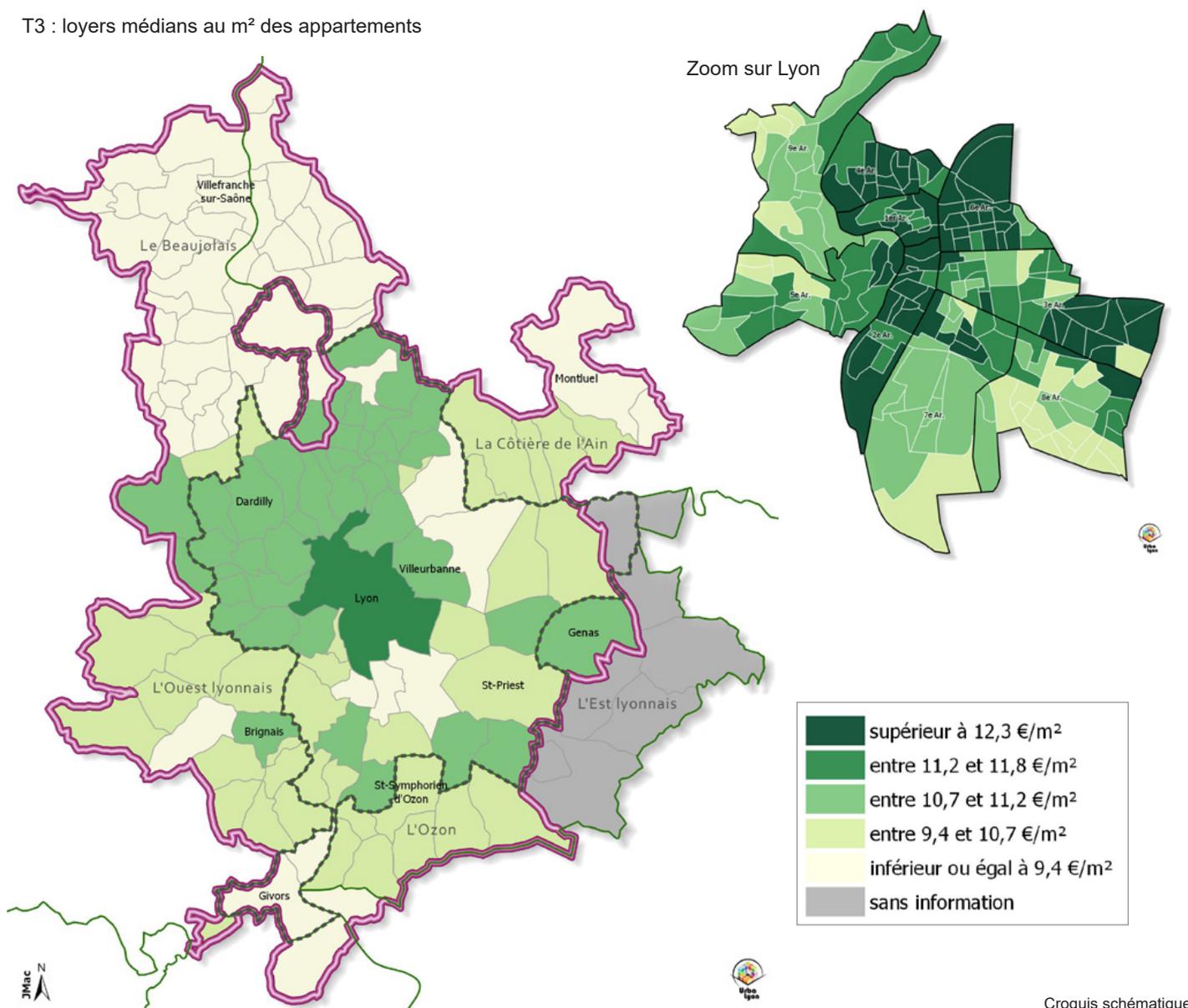
Croquis schématique du périmètre





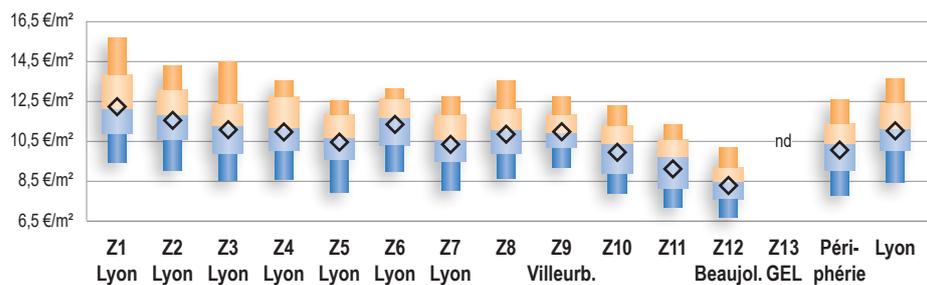
## Les appartements T3

T3 : loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	637	12,10
2	706	12,30
3	1 151	11,50
4	1 006	12,00
5	1 447	11,20
6	385	11,80
7	480	10,70
8	1 524	11,00
9	1 078	11,20
10	1 125	10,60
11	619	9,40
12	429	8,80
13	13	nd

Dispersion des loyers des appartements T3 selon la zone géographique



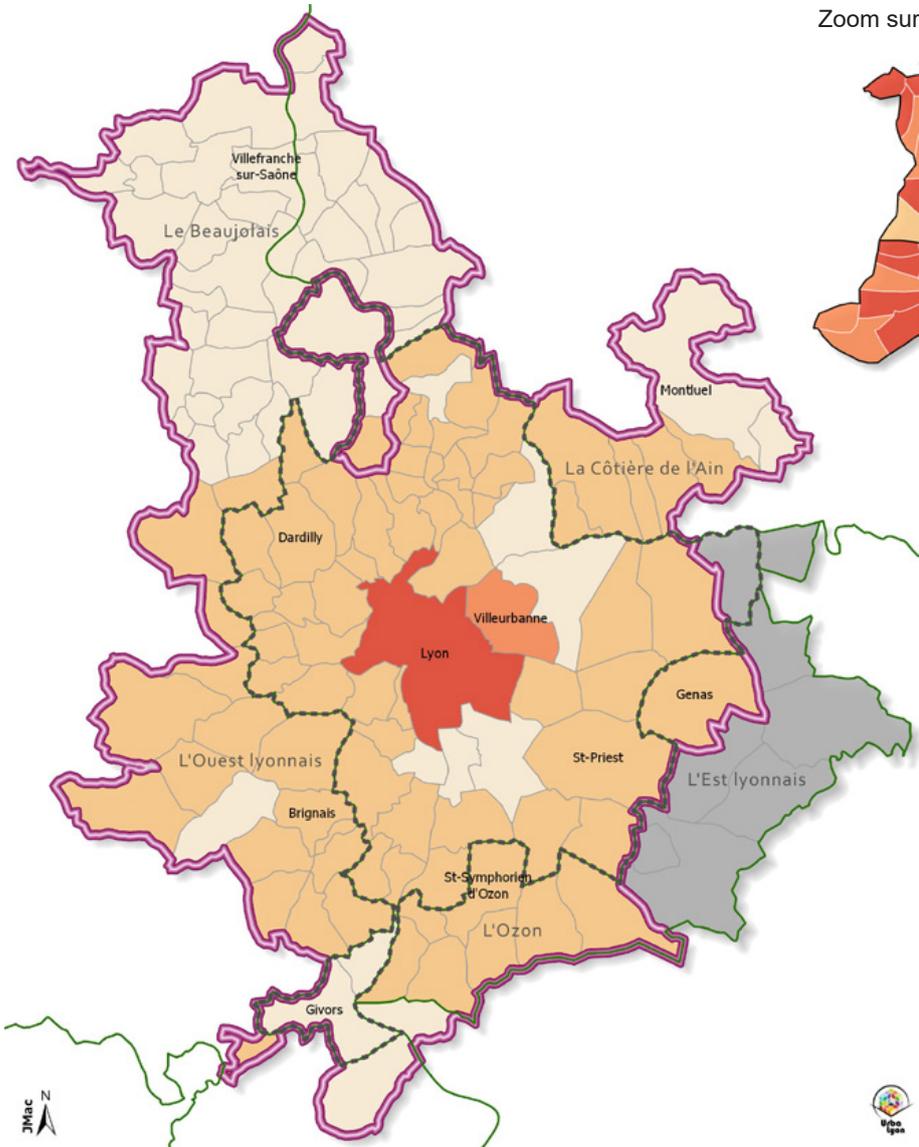
Croquis schématique du périmètre



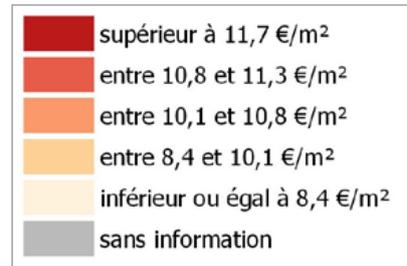
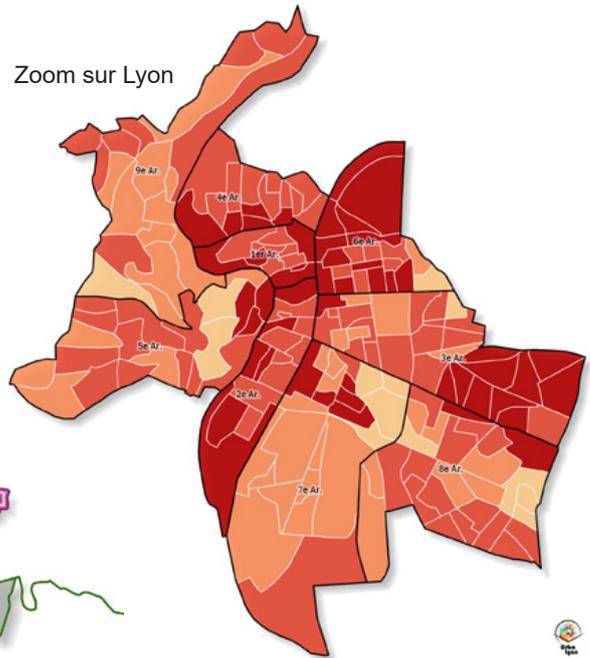


## Les appartements T4

T4 : loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements



Zoom sur Lyon

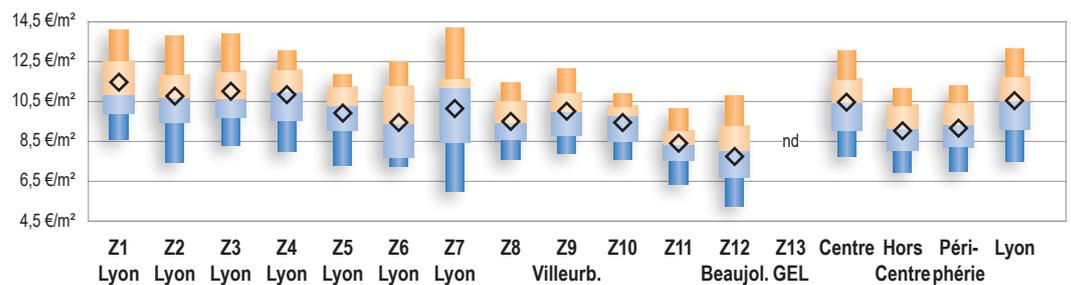


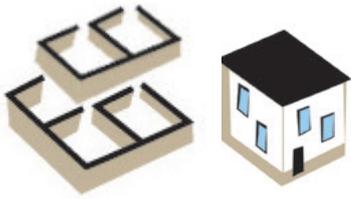
Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	469	11,50
2	365	11,30
3	631	11,10
4	564	11,60
5	717	10,70
6	184	9,80
7	248	11,00
8	722	10,00
9	403	10,50
10	533	9,90
11	263	8,40
12	255	8,40
13	7	nd

Croquis schématique du périmètre



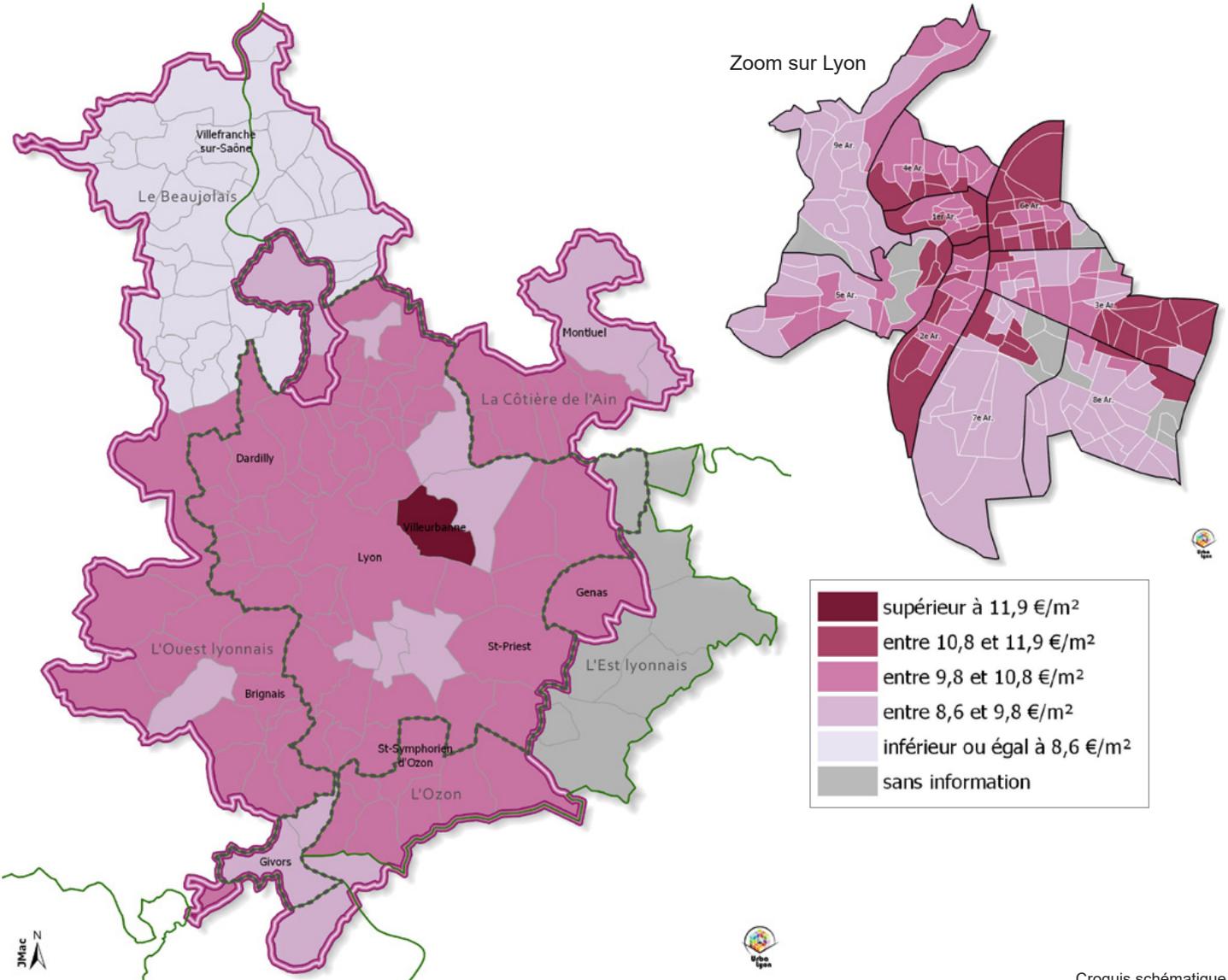
Dispersion des loyers des appartements T4 selon la zone géographique





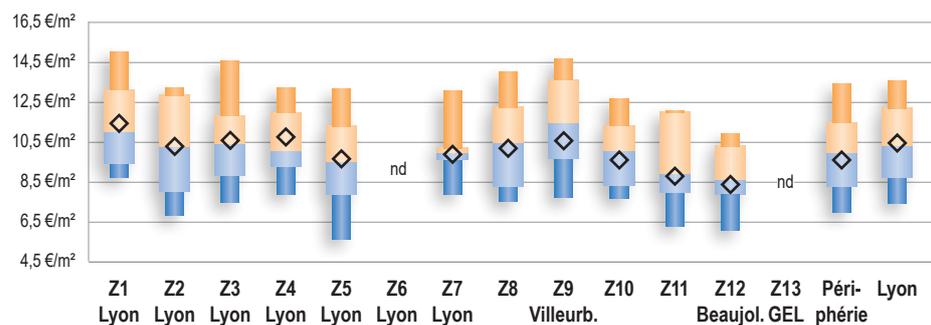
## Les grands logements (appartements de 5 pièces et plus et maisons)

Grands logements : loyers médians au m<sup>2</sup>



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	173	11,10
2	126	10,60
3	182	10,30
4	158	11,90
5	151	9,50
6	44	nd
7	61	9,40
8	281	10,20
9	60	10,00
10	177	9,20
11	63	8,90
12	98	7,30
13	10	nd

Dispersion des loyers des grands logements selon la zone géographique



Croquis schématique du périmètre



**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 des HLM, des 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 de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

## Le traitement des données

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'Observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée 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 les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, 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 ainsi redressées et enrichies 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 de parc dont l'effectif est trop faible dans une zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 35 316 logements locatifs privés loués vides, dont 1 475 en gestion directe et 33 841 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.

## Le zonage

Le zonage de l'Observatoire est stable depuis 2015. Il a été défini sur la base des résultats de la collecte 2014. Il regroupe des zones plus homogènes en termes de loyers. Sur Lyon, le découpage s'est effectué à l'échelle des Iris<sup>1</sup>, regroupés entre eux après évaluation d'un marché locatif similaire, ce qui peut conduire à avoir des quartiers discontinus. Il en a été de même pour la périphérie à l'échelle des communes. Pour rappel, le zonage respecte les contraintes imposées de taille critique (autour d'un minimum de 8 000 logements locatifs privés) ou de délimitation de l'unité urbaine.

Le zonage a également été défini de sorte que les résultats nous permettent d'établir des niveaux de loyers sur Lyon et la conférence territoriale des maires de Lyon-Villeurbanne. Cependant, il ne permet pas de communiquer des résultats à l'échelle des arrondissements, des autres communes ou conférences territoriales des maires.

Il est aussi important de souligner que la méthodologie de l'Observatoire ne permet pas la mesure des évolutions de loyer, mais l'identification des tendances. En effet, le panel d'observation n'est pas constitué des mêmes logements. En revanche, l'échantillon est représentatif tant en termes de volume que de typologie de logements.

### 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. Il analyse 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.

<sup>1</sup> Iris : « 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.

Carte de zonage de Lyon

## Les changements de zonage

En 2015, le zonage du périmètre d'observation a été intégralement repensé notamment sur Lyon. La ville a été découpée en Iris (« quartiers ») et les zones ont été constituées par regroupement d'Iris, en fonction des niveaux de loyers observés en 2014, afin d'avoir des zones avec des niveaux de loyers homogènes.

## Numero des zones de collecte :

- Ville de Lyon

<span style="color: green;">■</span> 1	<span style="color: red;">■</span> 2	<span style="color: lightblue;">■</span> 3	<span style="color: pink;">■</span> 4	<span style="color: brown;">■</span> 5	<span style="color: orange;">■</span> 6	<span style="color: yellow;">■</span> 7
--	--------------------------------------	--	---------------------------------------	--	---	---



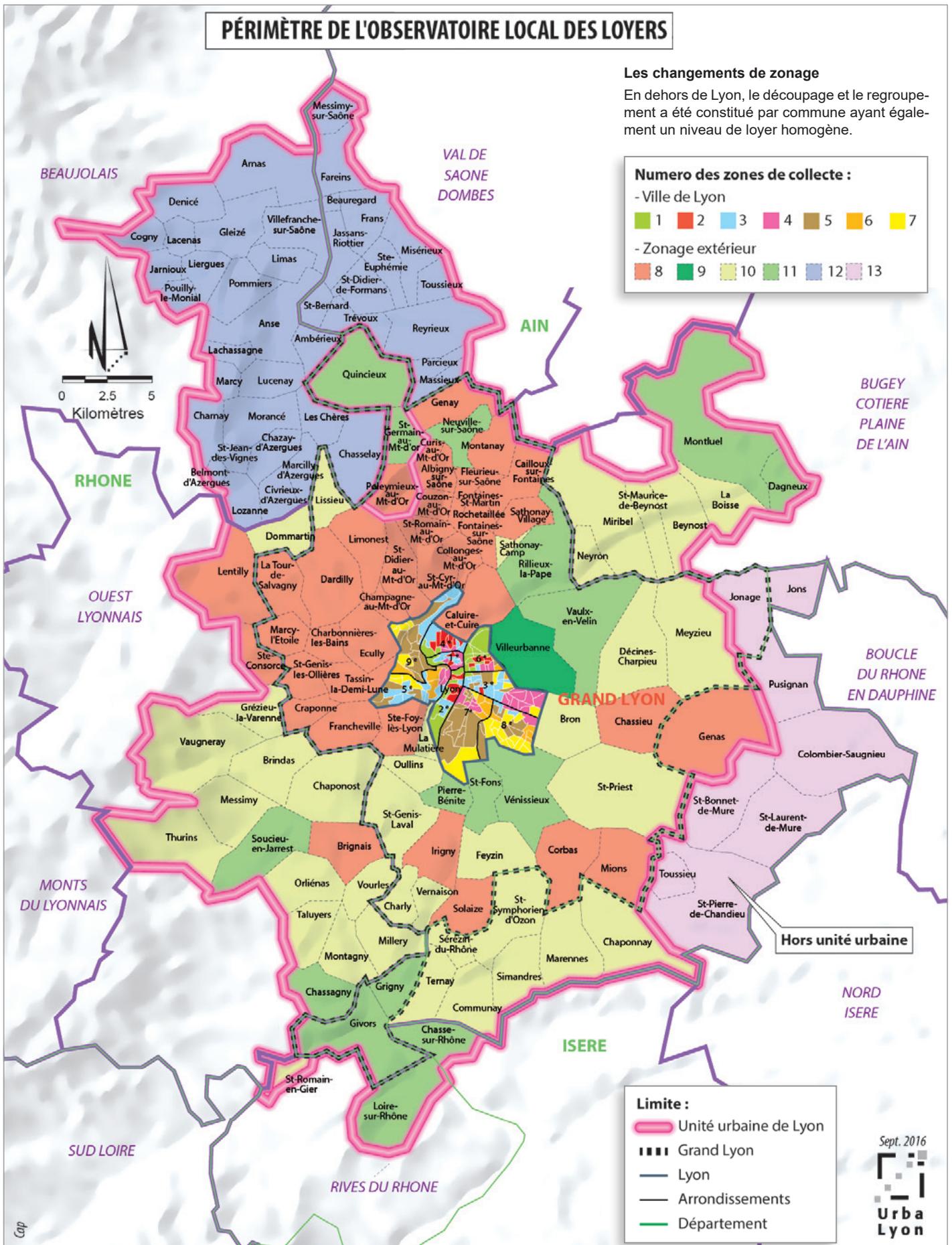
# PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

## Les changements de zonage

En dehors de Lyon, le découpage et le regroupement a été constitué par commune ayant également un niveau de loyer homogène.

**Numero des zones de collecte :**

- Ville de Lyon
  - 1 (vert)
  - 2 (rouge)
  - 3 (bleu)
  - 4 (rose)
  - 5 (orange)
  - 6 (jaune)
  - 7 (jaune clair)
- Zonage extérieur
  - 8 (orange clair)
  - 9 (vert clair)
  - 10 (jaune clair)
  - 11 (vert clair)
  - 12 (bleu clair)
  - 13 (rose clair)



N° zone	Communes
1	
2	
3	
4	Lyon
5	
6	
7	
8	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-Consorce Sainte-Foy-lès-Lyon Saint-Genis-les-Ollières Saint-Romain-au-Mont-d'Or Sathonay-Village Solaize Tassin-la-Demi-Lune
9	<b>Villeurbanne</b>

N° zone	Communes
10	Beynost Brindas Bron Chaponnay Chaponost Charly Communay Décines-Charpieu Dommartin Feyzin Grézieu-la-Varenne La Boisse La Mulatière Lissieu Marennes Messimy Meyzieu Millery Miribel Montagny Neyron Orliénas Oullins Saint-Genis-Laval Saint-Laurent-de-Vaux 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
11	Chassagny Chasse-sur-Rhône Dagneux Givors 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

N° zone	Communes
12 Beaujolais	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 Liergues Limas Lozanne Lucenay Marcilly-d'Azergues Marcy Massieux Messimy-sur-Saône Misérieux Morancé Parcieux Pommiers Pouilly-le-Monial Reyrieux Saint-Bernard Saint-Didier-de-Formans Sainte-Euphémie Saint-Jean-des-Vignes Toussieux Trévoux Villefranche-sur-Saône
13 Grand Est Lyonnais	Colombier-Saugnieu Jonage Jons Pusignan Saint-Bonnet-de-Mure Saint-Laurent-de-Mure Saint-Pierre-de-Chandieu Toussieu

Pour l'Etat, l'observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise est un outil essentiel pour la connaissance précise du marché locatif privé sur ce territoire.

L'édition 2019 de l'enquête menée par l'Agence d'urbanisme de Lyon porte sur un échantillon de plus de 35 300 logements, soit 33 % de plus qu'en 2018, ce qui renforce encore la fiabilité des données et des analyses qui en découlent.

En outre, la publication 2019 s'est enrichie de deux rubriques (une sur la comparaison avec les autres observatoires locaux des loyers et une sur les locations saisonnières entre particuliers) et d'annexes présentant les résultats par zone géographique.

L'observatoire est aussi et surtout un outil partagé d'information entre tous les acteurs concernés : les locataires, les bailleurs, les professionnels de l'immobilier, l'ADIL, les collectivités et les services de l'Etat.

Ainsi, grâce à l'observatoire local des loyers, les échanges entre les acteurs permettent d'aborder les problématiques du marché locatif privé à partir de données objectivées et contribuent à la définition des politiques d'habitat par les collectivités.

Laurent Véré (*DDT 69*)

La Métropole de Lyon a adopté en mai 2019 le Plan Local d'Urbanisme-Habitat (PLU-H). Son volet « H » définit la stratégie d'habitat et de logement sur les 59 communes en visant à apporter des réponses adaptées et diversifiées aux besoins de tous les ménages : accession à la propriété, logement locatif intermédiaire et social, habitats spécifiques liés au handicap ou au vieillissement, logement des jeunes et des étudiants, gens du voyage... Sur le territoire de la Métropole, 55% des ménages sont locataires (35% des ménages le sont dans le parc privé et 20% dans le parc social).

Chaque année, l'Observatoire local des loyers publie une analyse fine du marché locatif privé. La publication 2019 montre l'évolution à la hausse des loyers, plus marquée dans l'hyper centre de l'agglomération, pour les logements anciens reloués suite à des travaux de rénovation ou les logements de petites surfaces par exemple.

L'observatoire permet d'objectiver le dialogue entre les acteurs locaux de l'habitat sur la tension du marché locatif, à l'échelle de l'aire métropolitaine, et de nourrir le partenariat. Il constitue à ce titre un outil majeur et riche d'enseignements dans la mise en œuvre et l'évaluation de la politique locale de l'habitat et du logement.

Corinne Aubin-Vasselin (*Grand Lyon Métropole*)

**Directeur de projet**  
Patrick Brun

**Cheffe de projet**  
Aurélie Lapierre

**Equipe projet :**  
Mathilde Aladame  
Éric Barberet  
Frédéric Camus  
Philippe Capel  
Natalia Fillod-Barbarino  
Aurélie Lapierre  
Johannel Macabre  
Sandra Marques  
Maxence Prouvot  
Marie-Pierre Ruch

Les travaux de l'Observatoire partenarial **Habitat**  
sont l'expression d'un partenariat entre les membres de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Agence d'**Urbanisme** de l'aire  
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient - 69326 Lyon Cedex 03  
Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

Métropole de Lyon, Etat, Département du Rhône, Sepal, Sytral, Epora, Pôle Métropolitain, Communautés d'agglomération Annonay Rhône Agglo, du Bassin de Bourg en Bresse, Porte de l'Isère, Vienne Condrieu agglomération, Communautés de communes de l'Est lyonnais, de la Dombes, de la Vallée du Garon, des Monts du Lyonnais, des Vallons du Lyonnais, du Pays de l'Arbresle, du Pays de l'Ozon, Communes de Bourgoin-Jallieu, de Lyon, de Romans-sur-Isère, de Saint-Priest, de Tarare, de Vaulx-en-Velin, de Vénissieux, de Vienne, de Villeurbanne, Syndicats mixtes des Scot de l'Ouest lyonnais, de la Boucle du Rhône en Dauphiné, des Rives du Rhône, du Beaujolais, du Nord-Isère, du Val de Saône-Dombes, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, Agence régionale de santé, Caisse des dépôts et consignations, Chambre de commerce et d'industrie de Lyon Métropole, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Syndicat mixte de transports de l'aire métropolitaine lyonnaise, Syndicat mixte Plaines Mont d'or, Syndicat mixte du Grand Parc Miribel Jonage

Directeur de la publication : **Damien Caudron**  
Référént : **Aurélie Lapiere** 04 81 92 33 59 [a.lapiere@urbalyon.org](mailto:a.lapiere@urbalyon.org)  
Infographie : Agence d'urbanisme