



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

JUIN
2021

DONNÉES 2020

Édito	3
Méthodologie	4
Contexte de l'observatoire	5
Résultats	7
L'encadrement des loyers	20
Annexes	
Détails par zone	22
Détails par typologie	42
Cartes et tableaux de zonage	48
Regards des partenaires publics	51



Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise



Édito

« L'OLL a été pensé et mis en place dès son origine comme un dispositif partenarial permettant de réunir l'État, les collectivités locales, les organismes fédérant les professionnels de l'immobilier, les associations représentatives des locataires, ainsi que des organismes et des personnalités qualifiées. Ce partenariat s'incarne dorénavant par le Comité de gouvernance de l'OLL, nouvel organe statutaire de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, que j'ai l'honneur de présider.

Cette année également, l'OLL a obtenu l'agrément officiel de l'État. Cette reconnaissance confirme le bien-fondé de cette gouvernance partagée mais aussi de la qualité des enquêtes et des analyses menées, qui s'appuient sur une méthodologie certifiée par un comité scientifique indépendant et qui bénéficient de l'expertise de l'ANIL (Agence nationale d'information sur le logement).

Au-delà de l'information de tous, l'Observatoire a aussi pour objectif d'aiguiller les politiques publiques de l'habitat. Ainsi les travaux de l'OLL ont été intégrés à la demande d'expérimentation de l'encadrement des loyers souhaitée par la Métropole de Lyon pour les communes de Lyon et de Villeurbanne. Et ils sont exploités par l'Etat pour formaliser la réponse qui y sera donnée.

Nous publions chaque année depuis 2015 les résultats de l'enquête annuelle de l'observatoire local des loyers lyonnais (OLL). L'analyse s'appuie cette année sur 25 000 références recueillies en 2020 auprès des professionnels partenaires, complétées par près de 2 500 enquêtes auprès de particuliers qui louent en direct leur logement. Cette enquête couvre un large territoire, comprenant la Métropole de Lyon et une partie du Département du Rhône, permettant une information objective partagée par l'ensemble des acteurs.

Je vous invite à prendre connaissance de cette publication, qui rend compte des grands enseignements de l'enquête 2020 de l'observatoire local des loyers lyonnais (OLL). »

Renald Payre
Président du Comité de gouvernance de l'OLL

Méthodologie

Information

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

Les dispositifs d'observation sur les loyers dont le plus connu est Clameur observent les loyers pratiqués en se référant aux baux signés au cours de l'année observée. 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.

Définition

*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.

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, et 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 du parc dont l'effectif est trop faible dans une zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 27 422 logements locatifs privés loués vides, dont 2 417 en gestion directe et 25 005 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. Les résultats présentés sont hors charge.

Le zonage

Le zonage de l'Observatoire a été partiellement modifié en 2020. Il reste stable pour les communes en dehors de Lyon et Villeurbanne et a été défini sur la base des résultats de la collecte 2014. Il regroupe des zones plus homogènes en termes de loyers. Sur Lyon et Villeurbanne, le découpage s'est effectué à l'échelle des Iris*, regroupés entre eux après évaluation d'un marché locatif similaire d'après les collectes 2018 et 2019, 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. Cependant, il ne permet pas de communiquer des résultats à l'échelle des arrondissements, des autres communes ou conférences territoriales des maires de la Métropole de Lyon.

Il est aussi important de souligner que la méthodologie de l'Observatoire ne permet pas la mesure des évolutions de loyer sur l'ensemble des collectes réalisées chaque année, mais l'identification des tendances. En effet, le panel d'observation total n'est pas

Contexte de l'Observatoire Vision partenariale et données de cadrage

constitué des mêmes logements. En revanche, l'échantillon est représentatif tant en termes de volume que de typologie de logements.

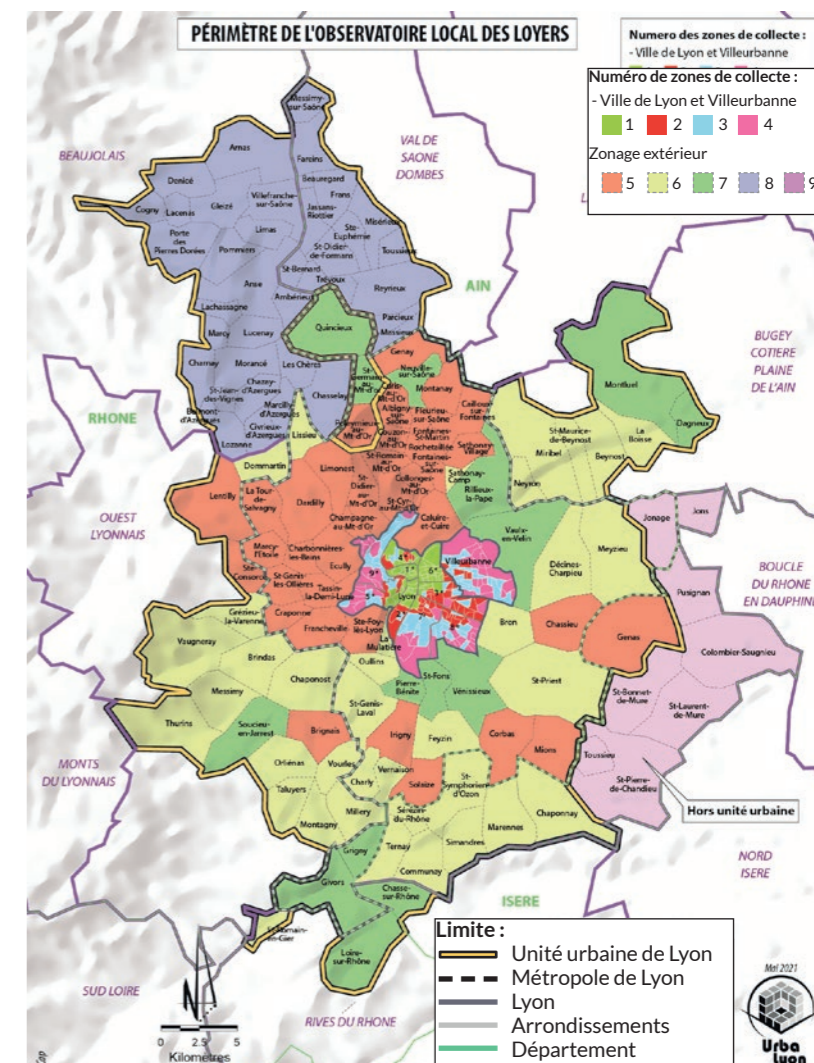
La dynamique des acteurs

L'Observatoire local des loyers est un dispositif partenarial impliquant des acteurs publics (Métropole de Lyon, État, Sepal, communautés de communes) et des professionnels de l'immobilier (Unis, Fnaim, Unpi, Admil, associations de locataires). Depuis 2014, l'Unis mobilise 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'observation.

Le nouveau découpage de Lyon et Villeurbanne

À partir de 2020, le découpage des zones de l'OLL change. Auparavant constitué de 13 zones, il passe à 9. Les zones anciennement 8, 10, 11, 12 et 13 demeurent inchangées si ce n'est leur numéro. En revanche les périmètres sur Lyon et Villeurbanne évoluent. Autrefois découpées en 8 zones (7 zones à Lyon, 1 zone à Villeurbanne), les deux communes se répartissent maintenant en 4 zones¹.

L'évolution du zonage sur Lyon et Villeurbanne est conséquence de la volonté de la Métropole de Lyon d'expérimenter l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne². Afin de proposer une lecture cohérente des loyers de références servant à l'encadrement, une simplification du zonage s'imposait. De plus, une séparation stricte entre Lyon et Villeurbanne n'avait pas beaucoup de sens si ce n'est celui de respecter un découpage administratif. Dans la réalité, ces deux marchés sont de grande proximité et certains quartiers villeurbannais ont des caractéristiques plus proches de certains quartiers lyonnais que d'autres de la même commune.



ANCIENNES ZONES	NOUVELLES ZONES
1	
2	
3	1
4	2
5	3
6	4
7	
9 - Villeurbanne	
8	5
10	6
11	7
12 - BEAUJOLAIS	8 - BEAUJOLAIS
13 - GRAND EST LYONNAIS	9 - GRAND EST LYONNAIS

Informations

¹ Carte du zonage détaillé de Lyon et Villeurbanne à la page 46.

² Plus de précisions concernant l'encadrement des loyers aux pages 18 et 19.

Information

*Les données relatives au parc de logements en 2017 sont issues du recensement de la population de l'Insee.

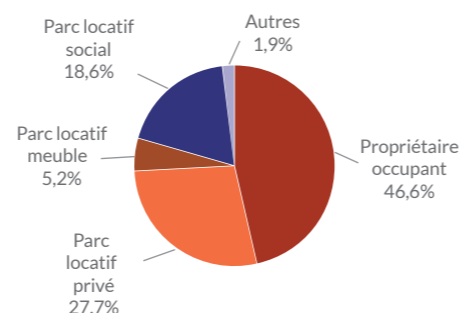
28% des résidences principales sont des locations non meublées

Le périmètre de l'OLL comprend près de 210 000 logements locatifs privés non meublés, soit 28% des résidences principales du territoire en 2017*.

Cependant, le parc locatif privé est inégalement réparti sur le territoire. Il est très concentré à Lyon et Villeurbanne où 61% de l'ensemble des logements locatifs privés du périmètre de l'OLL69 sont présents. Cela représente 38% des résidences principales des deux villes qui sont proposées à la location.

Le parc locatif privé décroît en part et en volume au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération. Dans le Grand Est

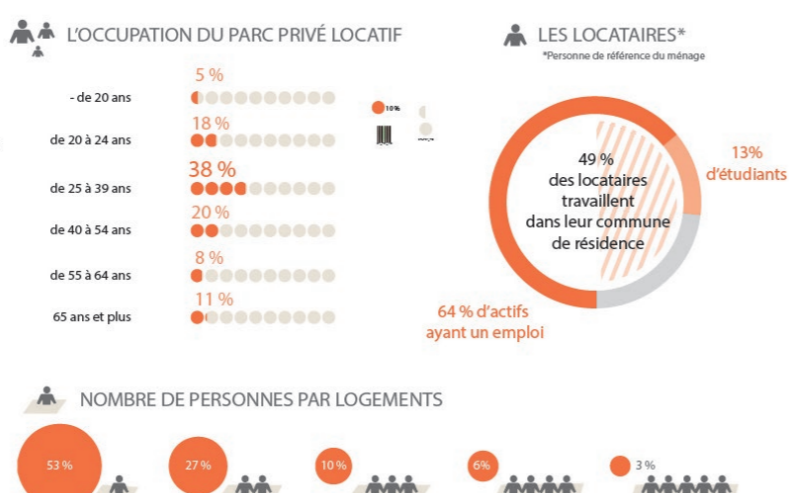
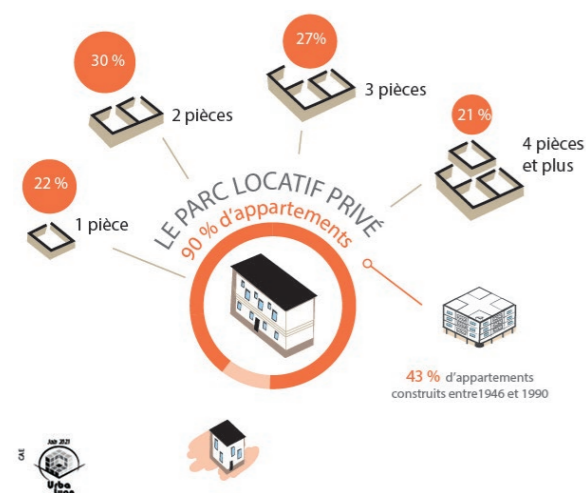
Résidences principales selon le statut d'occupation



Lyonnais, territoire plus rural, la part des logements locatifs privés n'est que de 13% sur l'ensemble des résidences principales. Dans ce secteur, c'est le statut de propriétaire occupant qui est fortement majoritaire.

Zones	Nom de la zone	Nombre de logements locatifs privés vides	Part des logements locatifs privés parmi les résidences principales	Répartition des logements locatifs privés
1	Lyon Villeurbanne Zone 1	33 840	46%	16%
2	Lyon Villeurbanne Zone 2	39 482	42%	19%
3	Lyon Villeurbanne Zone 3	35 053	37%	17%
4	Lyon Villeurbanne Zone 4	18 783	26%	9%
LYON ET VILLEURBANNE		127 158	38%	61%
5	Zone 5	25 989	21%	12%
6	Zone 6	28 472	21%	14%
7	Zone 7	15 070	16%	7%
8	Zone 8 - Beaujolais	11 349	21%	5%
9	Zone 9 - Grand Est Lyonnais	1 708	13%	1%
OLL 69		209 747	28%	100%

Éléments de connaissance du parc locatif privé



Résultats

Le loyer médian dans le parc privé est de 11,90 €/m² en 2020

Définitions

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

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

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

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

1^{er} décile : 10% des loyers au m².

Informations

¹ 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 2020. 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.

² 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 Duflot : l'ensemble des communes du Grand Est Lyonnais ainsi que Quincieux, Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Poleymieux-au-Mont-d'Or.

La moitié des locataires paie un loyer supérieur à 11,90€/m² en 2020

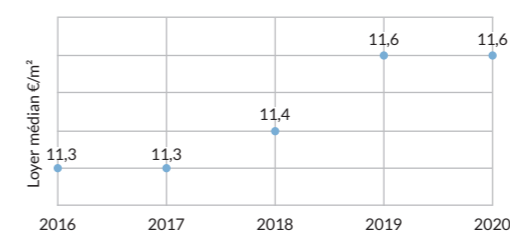
Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'OLL69, le loyer médian en 2020 est de 11,90 €/m². Cela indique que la moitié des locataires du périmètre paie un loyer inférieur à ce montant et que l'autre moitié paie un loyer supérieur.

Parmi l'ensemble des niveaux de loyers pratiqués en 2020, les 25% les moins chers sont inférieurs à 10,20 €/m² et les 25% les plus chers sont supérieurs à 13,90 €/m².

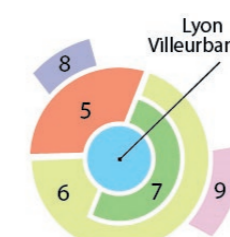
Une hausse contenue des loyers depuis 2016

Le calcul de l'évolution des loyers ne peut se faire que sur un panel de logements reconduit d'une année sur l'autre. Ainsi, en se basant sur les seuls logements communs aux différents millésimes entre 2016 et 2020, le loyer médian n'a augmenté que de 0,6% par an, soit une hausse de moins de 0,28 €/m² en cinq ans¹. Ceci est cohérent avec l'encadrement de la hausse des loyers à la relocation et au renouvellement du bail ne pouvant dépasser l'Indice national de Référence des Loyers (IRL) qui touche la

Loyers médians au m² entre 2016 et 2020 (sur les 7 233 logements suivis dans le temps)



Croquis schématique du périmètre



majorité des communes du périmètre de l'OLL² (à ne pas confondre avec l'expérimentation de l'encadrement des loyers voulue par la Métropole de Lyon sur Lyon et Villeurbanne). En cas de changement de locataire ou au renouvellement du bail, le loyer ne peut être revalorisé au-delà de l'IRL. L'évolution des loyers des logements suivis dans le temps entre 2016 et 2020 suit celle permise par l'évolution de l'IRL sur cette même période.

Le loyer médian des appartements est 1,70 €/m² plus cher que le loyer médian des maisons

Le loyer médian des appartements est de 12 €/m² alors que celui des maisons est de 10,30 €/m². À 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 aucune maison proposée à la location. Au-delà de ces deux communes centrales, les appartements restent majoritaires, mais le parc locatif est tout de même plus diversifié. En première couronne (zones 5, 6 et 7), près d'un logement locatif sur cinq est une maison, un sur quatre dans le Beaujolais et 40% dans le Grand Est Lyonnais.

	Ensemble	Maisons	Appartement
LOYER MOYEN / M²	11,50 €/m ²	10,20 €/m ²	11,70 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	63 m ²	95 m ²	60 m ²
1^{er} QUARTILE	10,20 €/m ²	8,90 €/m ²	10,40 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,90 €/m ²	10,30 €/m ²	12,00 €/m ²
3^e QUARTILE	13,90 €/m ²	12,00 €/m ²	14,00 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCES	25 891	920	24 971

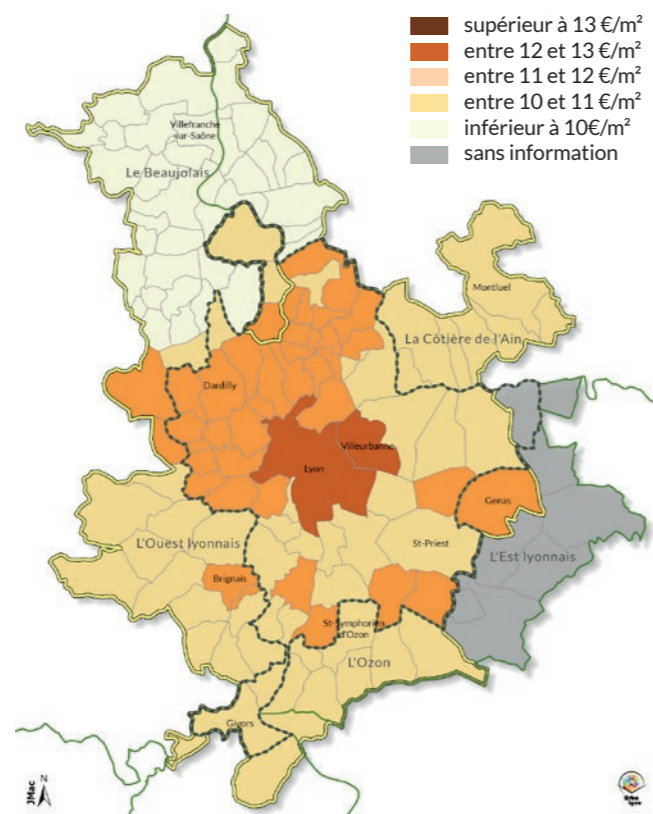
Le loyer médian varie de 12,90 €/m² à Lyon à 9,50 €/m² dans le Beaujolais

Informations

¹ Aucun résultat ne peut être communiqué pour la zone 9 - Est Lyonnais en raison d'un nombre insuffisant de données.
² Plus de détails par zone à partir de la page 20.

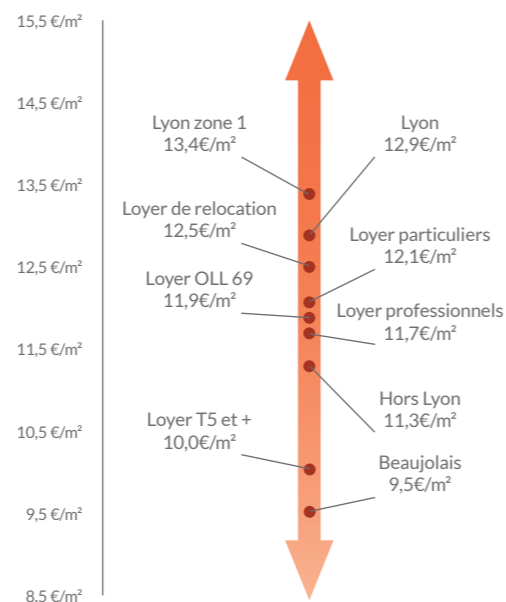
L'attractivité de Lyon et Villeurbanne se ressent sur les niveaux de loyers, bien supérieurs à ceux pratiqués en dehors de ces deux communes.

Loyers médians au m² par zone

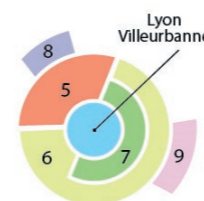


Des niveaux de loyers décroissants en s'éloignant du centre

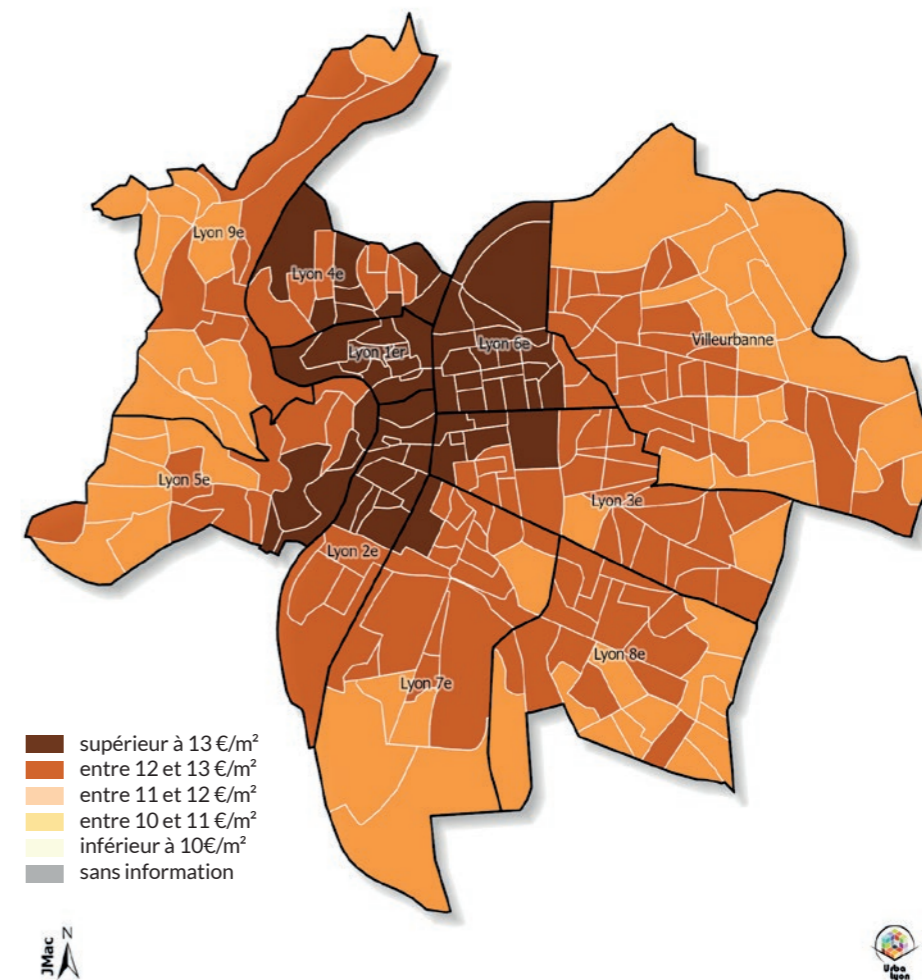
Le loyer médian est de 12,60 €/m² pour le secteur Lyon-Villeurbanne et plus précisément de 12,90 €/m² à Lyon. Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération et plus les loyers diminuent¹. Dans la zone 5, qui comprend en partie les communes des Monts d'Or, le loyer médian est de 11,70€/m². Il est de 10,90 €/m² dans la zone 6 qui représente l'arc nord-est / sud-ouest de la première couronne. Dans la zone 7, qui regroupe notamment des communes avec une forte présence du parc locatif social, le loyer médian est de 10,40 €/m². Enfin, les territoires les plus éloignés du secteur central se caractérisent par les niveaux de loyers les plus bas. Ainsi le Beaujolais (zone 8), territoire le moins cher du périmètre de l'OLL, se distingue avec un loyer médian de 9,50 €/m².²



Croquis schématique du périmètre



Loyers médians au m² par zone - Zoom sur Lyon et Villeurbanne



Observation 2020

Num, Zone	Surface moyenne	Loyer médian	Nb de réf.	Taux d'apts
1	65 M ²	13,40 €/m ²	4 525	99,8%
2	56 M ²	12,90 €/m ²	4 034	99,8%
3	57 M ²	12,20 €/m ²	4 173	99,5%
4	58 M ²	11,50 €/m ²	2 967	99,2%
LYON	61 m ²	12,90 €/m ²	9 927	99,8%
5	70 M ²	11,70 €/M ²	3 388	93,3%
6	67 m ²	10,90 €/m ²	3 287	91,5%
7	65 m ²	10,40 €/m ²	1 768	93,2%
8	73 m ²	9,50 €/m ²	1 749	86,8%
9	nd	nd	nd	nd



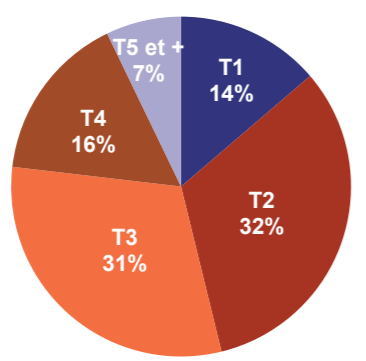
Information

¹ Plus de détails par typologie à partir de la page 40.

Le mètre carré coûte 5,60 € de plus dans un petit logement (T1) que dans un grand logement (T5 et plus).

Répartition du parc selon la typologie

Source : OLL69, 2020



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 2,60 €/m² entre un T1 et un T2 contre 1,90 €/m² entre un T2 et un T3. Entre un T1 et un grand logement (cinq pièces ou plus), la différence du prix au mètre carré atteint 5,60 €¹.

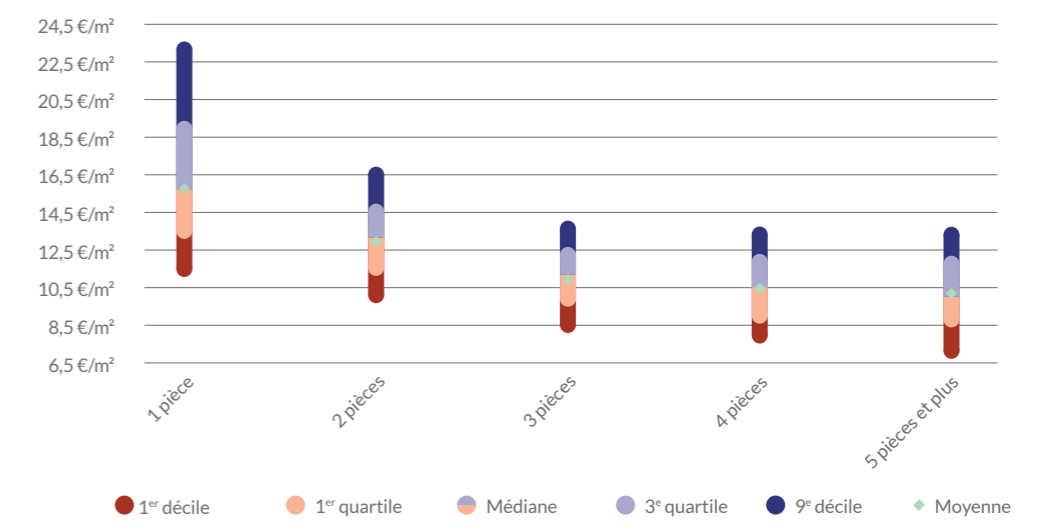
De fortes disparités de loyers entre les T1

Les T1 et studios sont le type de logement où les loyers sont les plus ventilés. Il y a un écart de 11 €/m² entre les 10% des T1 les plus chers (22,60 €/m²) et les 10% de T1 les moins chers (11,70 €/m²). L'écart entre les loyers extrêmes n'est que de 5 à 6 €/m² pour les autres typologies de logements.

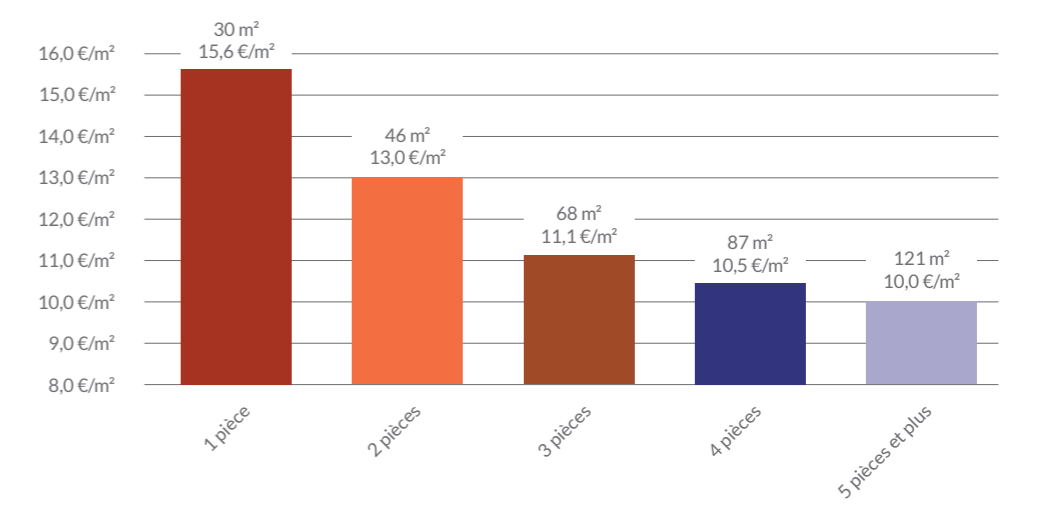
Information

² Aide à la lecture du graphique page 41.

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces²



Niveau des loyers médians par typologie



Les logements anciens ont les mêmes loyers que les logements récents

L'époque de construction influe sur la qualité du logement ce qui en fait 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'O.L.L., 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.

À Lyon même, la construction récente de logements à usage locatif privé ne représente que 9% de l'ensemble du parc locatif privé de la commune.

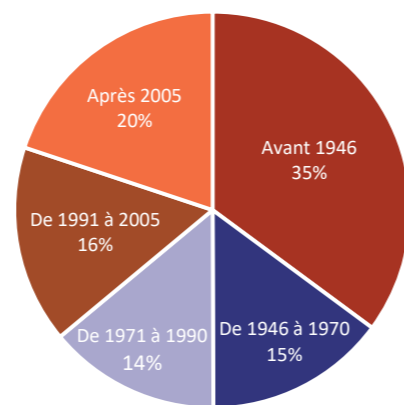
Les appartements construits entre 1946 et 1970 ont les niveaux de loyers les plus bas

Le loyer médian du parc construit entre 1946 et 1970 est de seulement 10,90 €/m² alors qu'il s'élève à 12,20 €/m² pour les logements anciens (construits avant 1946) et les logements récents (construits après 1990).

Le niveau de loyer plus élevé des logements récents traduit la hausse des coûts de construction due par exemple, à l'augmentation progressive des réglementations et normes de construction (performance énergétique, isolation thermique, normes d'accessibilité, etc.), mais également à la hausse des coûts du foncier.

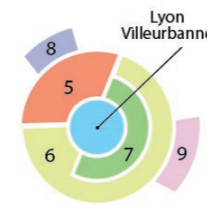
De plus, il s'agit d'être attentif à la comparaison des niveaux de loyer par époque de construction qui ne comprennent pas le coût des charges. Les loyers moins élevés des logements construits entre 1946 et 1970 sont en effet bien souvent compensés par des niveaux de charges supérieurs.

Répartition des références de l'O.L.L. par ancienneté du parc



	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
ENSEMBLE					
LOYER MOYEN	11,80 €/m ²	10,70 €/m ²	11,00 €/m ²	11,90 €/m ²	11,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	61 m ²	62 m ²	65 m ²	64 m ²	63 m ²
1 ^{ER} QUARTILE	10,30 €/m ²	9,30 €/m ²	9,70 €/m ²	10,90 €/m ²	10,80 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,20 €/m ²	10,90 €/m ²	11,30 €/m ²	12,20 €/m ²	12,20 €/m ²
3 ^{ES} QUARTILE	14,60 €/m ²	12,80 €/m ²	13,30 €/m ²	13,90 €/m ²	13,70 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCES	8 910	5 561	3 597	3 396	4 427
MAISONS					
LOYER MOYEN	9,70 €/m ²	11,30 €/m ²	10,30 €/m ²	9,80 €/m ²	10,80 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	88 m ²	77 m ²	98 m ²	114 m ²	102 m ²
1 ^{ER} QUARTILE	8,50 €/m ²	10,20 €/m ²	9,70 €/m ²	8,20 €/m ²	9,90 €/m ²
LOYER MÉDIAN	9,60 €/m ²	12,00 €/m ²	10,70 €/m ²	10,00 €/m ²	10,40 €/m ²
3 ^{ES} QUARTILE	12,00 €/m ²	13,50 €/m ²	11,70 €/m ²	11,60 €/m ²	12,10 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCES	331	180	149	111	149
APPARTEMENTS					
LOYER MOYEN	12,10 €/m ²	10,70 €/m ²	11,10 €/m ²	12,20 €/m ²	12,00 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	58 m ²	62 m ²	62 m ²	61 m ²	60 m ²
1 ^{ER} QUARTILE	10,60 €/m ²	9,30 €/m ²	9,60 €/m ²	11,10 €/m ²	11,00 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,50 €/m ²	10,90 €/m ²	11,40 €/m ²	12,30 €/m ²	12,30 €/m ²
3 ^{ES} QUARTILE	14,90 €/m ²	12,80 €/m ²	13,50 €/m ²	14,10 €/m ²	13,80 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCES	8 579	5 381	3 448	3 285	4 278

Croquis schématique du périmètre

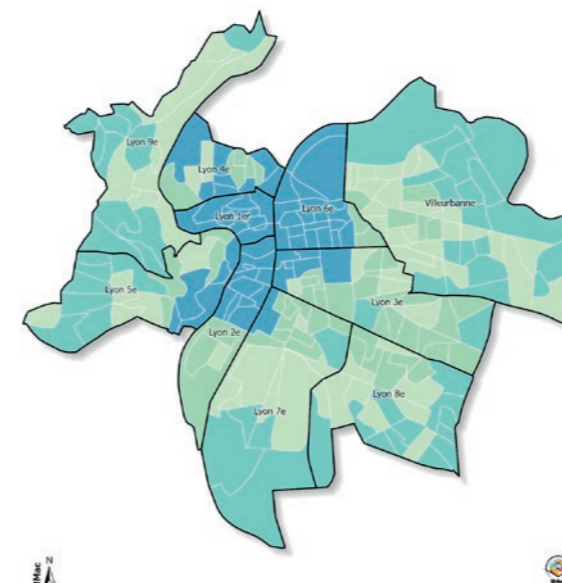


Dans le secteur centre, le parc très ancien est loué au même prix que le parc récent

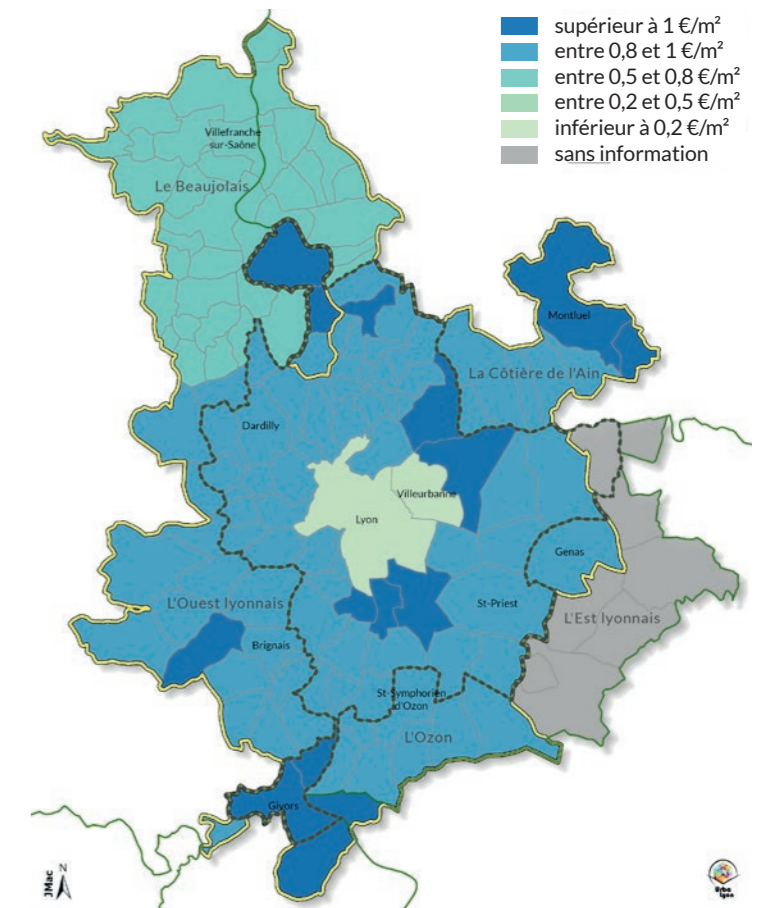
Sur le secteur Lyon/Villeurbanne, le parc construit avant 1946 est loué au même prix que celui construit après 2005, soit 13,10 €/m². Pour les autres secteurs, les prix du parc ancien sont légèrement en dessous de ceux du parc récent, de l'ordre de -0,20 à -1,20 €/m² selon les secteurs. Cela s'explique notamment par la structure spécifique du parc lyonnais.

À Lyon, 43% des logements ont été construits avant 1946 contre seulement 28% du parc des autres communes de l'O.L.L. De manière générale, les loyers sont plus élevés à Lyon que dans les autres communes de l'O.L.L. en raison de la plus forte attractivité de la ville. De plus, de nombreux logements lyonnais anciens présentent des atouts patrimoniaux et de confort, comme les immeubles haussmanniens sur la Presqu'île, par exemple. Les niveaux de loyers sur le parc très ancien, particulièrement présent dans les quartiers les plus centraux et les plus attractifs de Lyon sont donc logiquement élevés.

Zoom sur Lyon et Villeurbanne

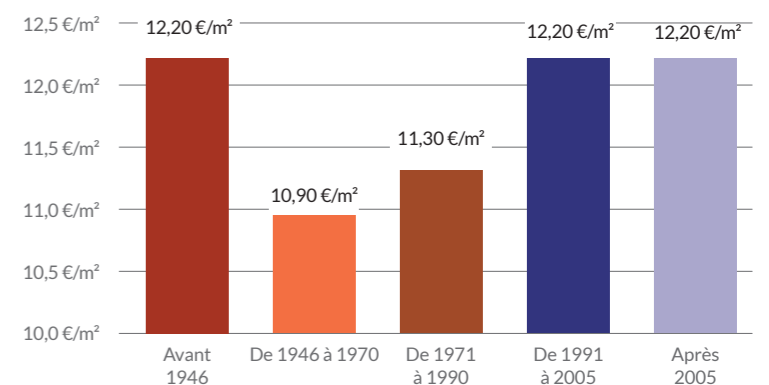


Différence de loyers entre le parc récent (après 2005) et le parc ancien (avant 1946)

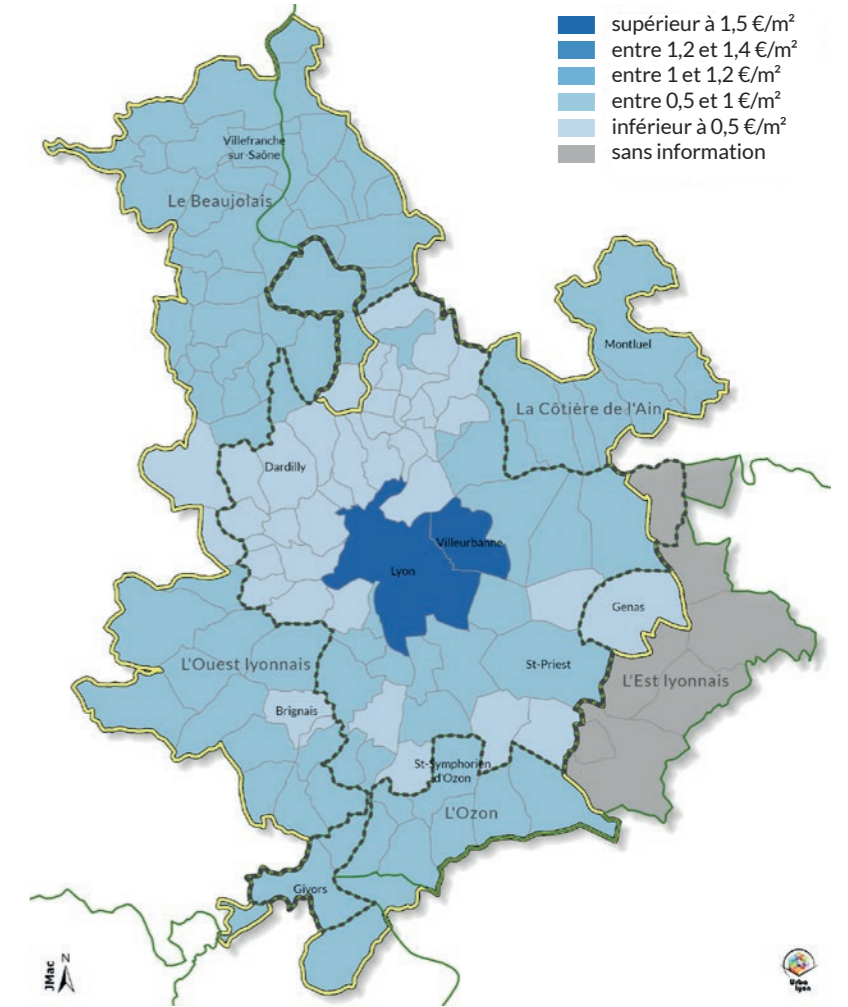


ZONES	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
1	13,50 €/m ²	12,70 €/m ²	13,20 €/m ²	13,30 €/m ²	14,40 €/m ²
2	13,10 €/m ²	11,70 €/m ²	12,50 €/m ²	12,90 €/m ²	13,60 €/m ²
3	12,70 €/m ²	11,10 €/m ²	11,20 €/m ²	12,10 €/m ²	12,90 €/m ²
4	11,70 €/m ²	10,00 €/m ²	10,80 €/m ²	12,40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

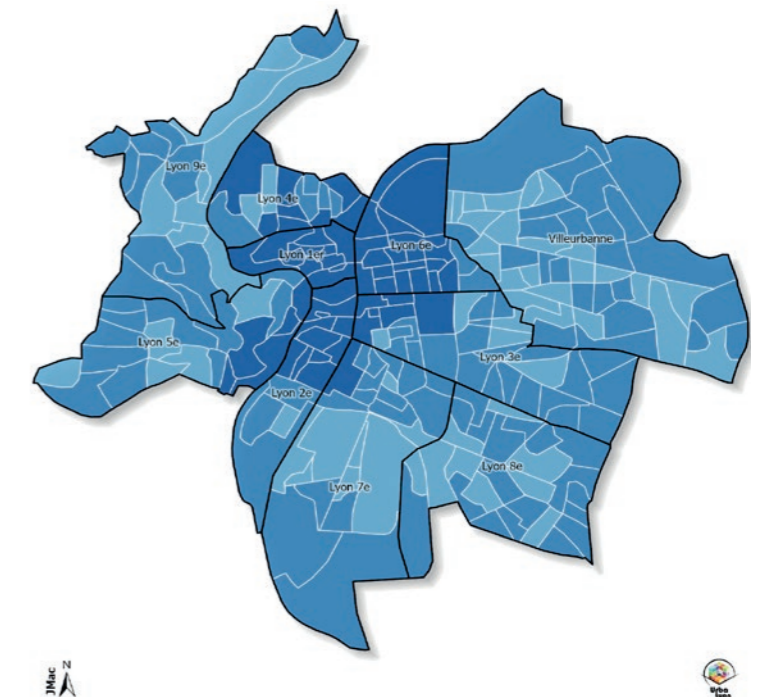
Niveau des loyers médians par époque de construction



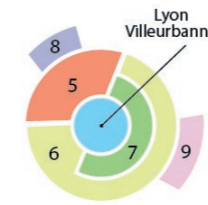
Différence entre le loyers des nouvelles locations et le loyer de stock



Zoom sur Lyon et Villeurbanne



Croquis schématique du périmètre



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

Les écarts sont peu significatifs entre les loyers de stock et les loyers à la relocation pour les logements construits après 1990 (de l'ordre de 0,20 €/m² à 0,40€/m²). En revanche, ils sont plus élevés pour les logements construits entre 1946 et 1970 (1,30 €/m²), et surtout pour les logements construits avant 1946 (1,40 €/m² de différence). Ces écarts peuvent traduire l'effort de rénovation des propriétaires pour leur logement avant de le reposer à la location, investissement qu'ils répercutent sur le nouveau loyer.

L'écart des loyers entre une nouvelle location et un logement stable est plus fort sur les secteurs les plus chers de Lyon

À Lyon, le loyer des nouvelles locations est de 1,60 €/m² supérieur au loyer de stock, soit le double de l'écart constaté en 2018 et 2019. Pour le secteur Lyon-Villeurbanne, cet écart est de 1,50 €/m². Les zones du centre ayant les niveaux de loyers les plus élevés dans Lyon sont également celles où l'écart de loyer est le plus important lorsque le locataire a emménagé au cours de l'année (il est de 1,80 €/m² en zone 1, 1,40 €/m² en zone 2, 1,30 €/m² en zone 4 et 1,10 €/m² en zone 3).

Hors Lyon et Villeurbanne, les écarts sont beaucoup moins prononcés. Ils varient entre 0,10€/m² dans la zone 5 à 0,80€/m² dans les communes du Beaujolais.

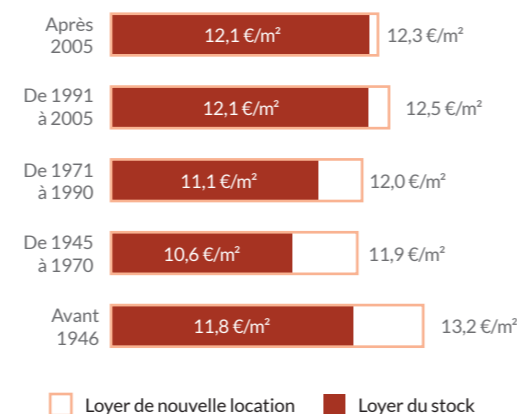
Plus le locataire demeure longtemps dans son logement, moins son loyer sera élevé

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

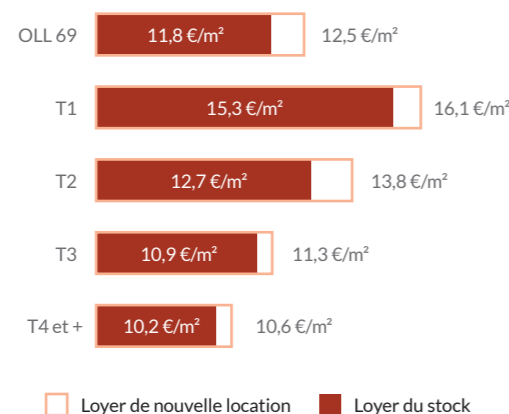
Une faible hausse des loyers à la relocation pour les T3 et T4 et +

Lors du changement de locataire dans un T3 ou un T4 et +, les nouveaux occupants paient un loyer de 0,40 €/m² 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 plus importante pour les T1 et les T2 (respectivement 0,80 €/m² de 1,10 €/m²).

Différence entre les loyers de nouvelle location et de stock selon l'ancienneté du parc



Différence entre les loyers de nouvelle location et de stock selon la typologie



L'ancienneté du locataire : un écart de loyers en moyenne de 0,90 €/m² entre les logements en relocation et les logements stables

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.

Information

¹ Cf l'édition 2018 de l'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise.

Les écarts de loyers entre ceux dits « de nouvelle location » et ceux dont s'acquittent les locataires stables tendent à augmenter (0,90 €/m² contre 0,40 €/m² en 2019) sauf pour les logements construits après 1990 et pour les T3 et +.

Près d'un tiers des logements a changé de locataire en 2020

30% des logements du parc locatif privé ont été reloués au cours de l'année 2020 sur l'ensemble du périmètre de l'OLL 69. Ce taux est stable par rapport à 2019 et en faible diminution par rapport aux années précédentes (32% en 2018 et 2017). La différence est surtout visible sur les petits appartements. Alors que la part du nombre de changements de locataires dans les T1 avait fortement baissé en 2019 (30% contre 37% en 2018), elle tend à remonter en 2020 avec 34%. Cette remontée du taux de rotation est peut-être liée à la crise sanitaire. En effet, de nombreux étudiants ont perdu leur emploi leur permettant de financer leur logement. Ils ont donc retrouvé le domicile familial. Cependant, la pression sur le parc locatif privé constatée par les professionnels de l'immobilier reste élevée et tend à se renforcer encore. Ces derniers alertent en effet sur une forte tension entre offre et demande avec très peu de stocks disponibles¹.

Les charges : élément déterminant dans la dépense logement

Les charges liées au logement représentent en moyenne 7,5% de la dépense locative

Un niveau moyen de charges à 0,90 €/m²

Le montant moyen des charges mensuelles dans le périmètre de l'OLL est de 58,80 €. Les provisions de charges représentent 7,5% 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 0,90 €.

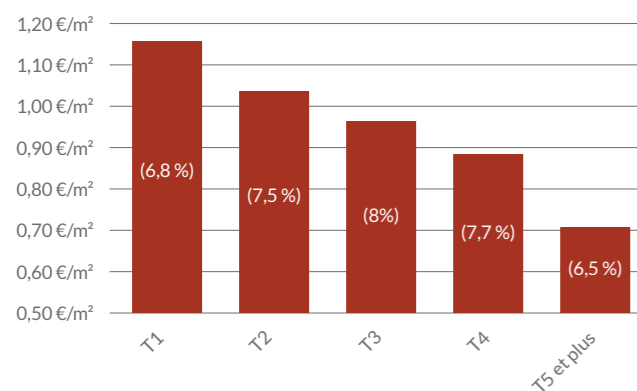
Les charges sont un élément essentiel pour le locataire, qui influe sur son choix de logement. Il est cependant difficile de comparer les niveaux de charges entre logements car ces dernières ne recouvrent pas toujours les mêmes prestations.

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

Le montant des charges rapporté au mètre carré est plus important pour les petites surfaces que pour les grandes (1,10 €/m² en moyenne pour un T1 contre 0,70 €/m² pour un T5 ou plus). Cependant, le poids des charges dans la dépense totale pour le logement est plus élevé pour les locataires des T3 et T4, soit respectivement 8% et 7,7%.

Montant moyen des charges en €/m² selon la taille du logement et part de ces charges représentées dans la dépense liée à la location

Entre parenthèses, part de ces charges représentée dans la dépense liée à la location



Des charges différentes en fonction de l'époque de construction

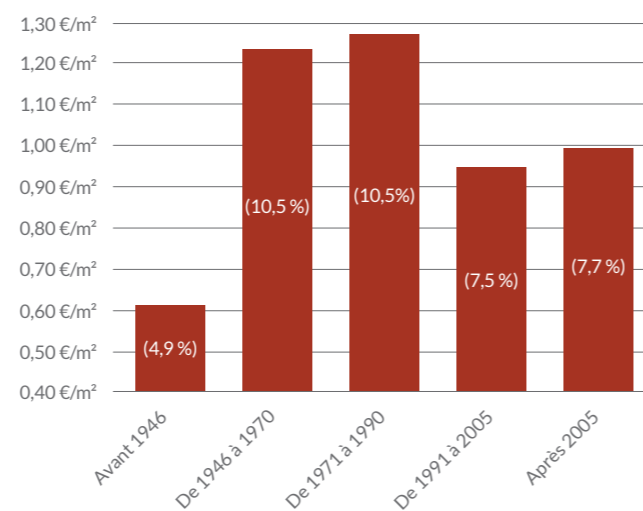
Les immeubles construits avant 1946 ont des charges relativement peu chères, à 0,60 €/m² en moyenne et représentent une part moins élevée dans la dépense logement (4,9%). Ces logements proposent souvent moins de prestations que celles incluses dans un immeuble plus récent (stationnement fermé, ascenseur, etc.). De plus, les dépenses courantes comme le chauffage sont de moins en moins incluses dans les charges des immeubles.

Pour les logements construits dans la période d'après-guerre jusqu'au début des années 1990, les provisions de charges sont au moins deux fois plus élevées par rapport au prix du mètre carré (entre 1,20 €/m² et 1,30 €/m²) et également en part de la dépense logement. La surconsommation énergétique et/ou le nombre de prestations collectives justifient ces montants plus élevés. Il semble ainsi que les propriétaires - bailleurs compensent les charges élevées par un loyer plus faible.

Pour les logements construits après 1990, le montant des charges par mètre carré est entre 0,90 € et 1,00 €. L'isolation y est plus performante et le nombre de prestations restreint par rapport aux logements construits dans les décennies précédentes.

Montant moyen des charges en €/m² selon la taille du logement et part de ces charges représentées dans la dépense liée à la location

Entre parenthèses, part de ces charges représentée dans la dépense liée à la location



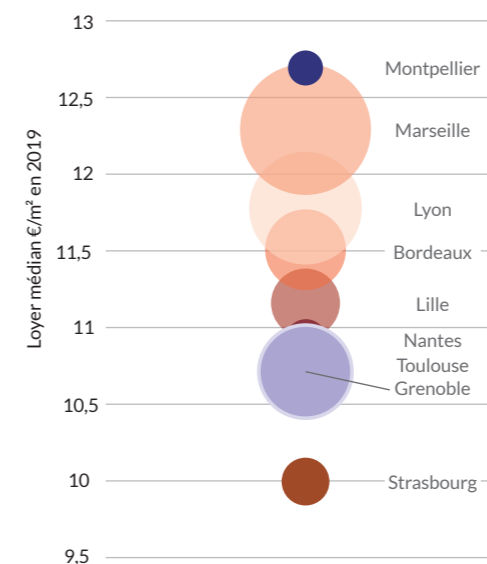
L'agglomération lyonnaise comparée aux autres membres du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

Le marché lyonnais est l'un des trois plus chers parmi les OLL comparables

Information

¹ 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.

Loyers médians des observatoires locaux des loyers et taille du parc locatif privé



Sources : <https://www.observatoires-des-loyers.org/> et Insee - RP 2017

Le loyer médian de l'OLL de Lyon est légèrement supérieur à celui de Bordeaux

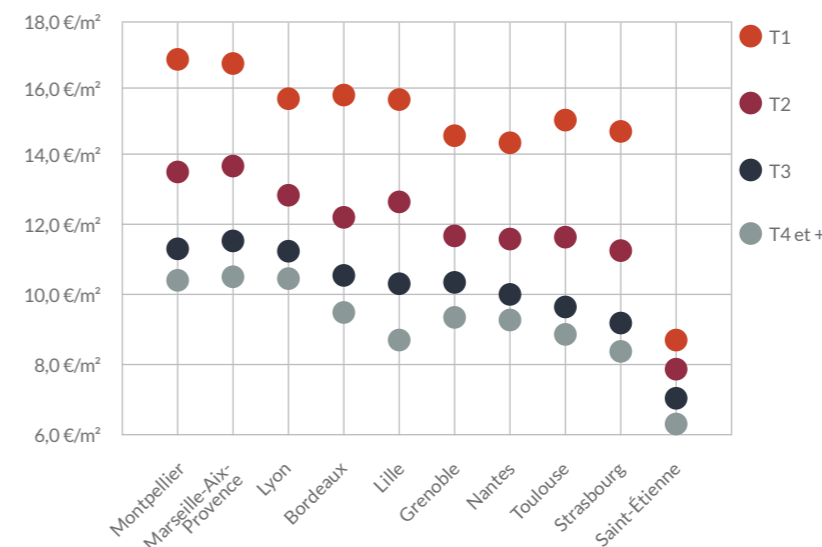
En 2020, le réseau des OLL regroupe 34 observatoires sur 58 agglomérations. L'OLL de Lyon est ici comparé à des territoires de taille équivalente d'après les résultats des enquêtes 2019.

Les loyers médians les plus élevés sont localisés sur les agglomérations de Montpellier (12,70 €/m²) et Marseille - Aix-en-Provence (12,30 €/m²). Avec un loyer médian de 11,80 €/m² en 2019, Lyon est troisième en matière de cherté du marché locatif privé, juste devant Bordeaux (11,50 €/m²).

Cette hiérarchisation des loyers évolue sensiblement en fonction des typologies de logement. Pour les T1, l'agglomération de Montpellier reste en tête avec un loyer médian de 16,70 €/m², devant Marseille - Aix-en-Provence (16,60 €/m²) et Bordeaux (15,90 €/m²). L'agglomération lyonnaise arrive en quatrième position ex aequo avec l'agglomération lilloise, pour un loyer médian de 15,70 €/m² pour un T1.

Concernant les T2 et les T3, l'agglomération de Marseille - Aix-en-Provence présente les loyers médians les plus chers (13,80 €/m² pour un T2 et 11,40 €/m² pour un T3), devant Montpellier (13,50 €/m² et 11,20 €/m²) et Lyon (12,90 €/m² et 10,90 €/m²). En revanche pour les T4 et +, Marseille - Aix-en-Provence reste l'agglomération la plus chère mais l'agglomération lyonnaise se place devant Montpellier avec 10,40 €/m² pour un T4 et + contre 10,30 €/m² à Montpellier.

Niveau de loyers selon la typologie des logements par Observatoire local des loyers



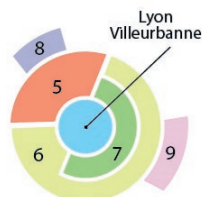


Approche comparée : loyers du parc social et loyers du parc privé

Information

¹ Répertoire du parc locatif social - Dreal Auvergne - Rhône-Alpes

Croquis schématique du périmètre



Le parc locatif privé et le parc locatif social sont souvent perçus comme complémentaires.

Une répartition spatiale des logements sociaux encore inégale

En 2019, 169 293 logements locatifs sociaux sont recensés sur le périmètre de l'OLL 69¹. Ce segment du parc de logements représente 18,6% des résidences principales de l'ensemble du périmètre.

Avec 40% des logements HLM de l'agglomération lyonnaise situés sur Lyon et Villeurbanne, le parc social est concentré sur ces deux communes de façon équivalente au parc privé. Il est également très présent sur la zone 7 (anciennement zone 11 en 2019), où sont implantés plus d'un logement locatif social sur quatre de l'ensemble du parc social du périmètre de l'OLL 69. Certaines communes de cette zone concentrent entre 45% et 50% de logements locatifs sociaux occupés parmi leur parc de résidences principales comme à Saint-Fons, Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin et Vénissieux.

Depuis plusieurs années déjà, la programmation de logements sociaux est plus élevée dans l'ouest lyonnais, de façon à résorber progressivement cette fracture territoriale.

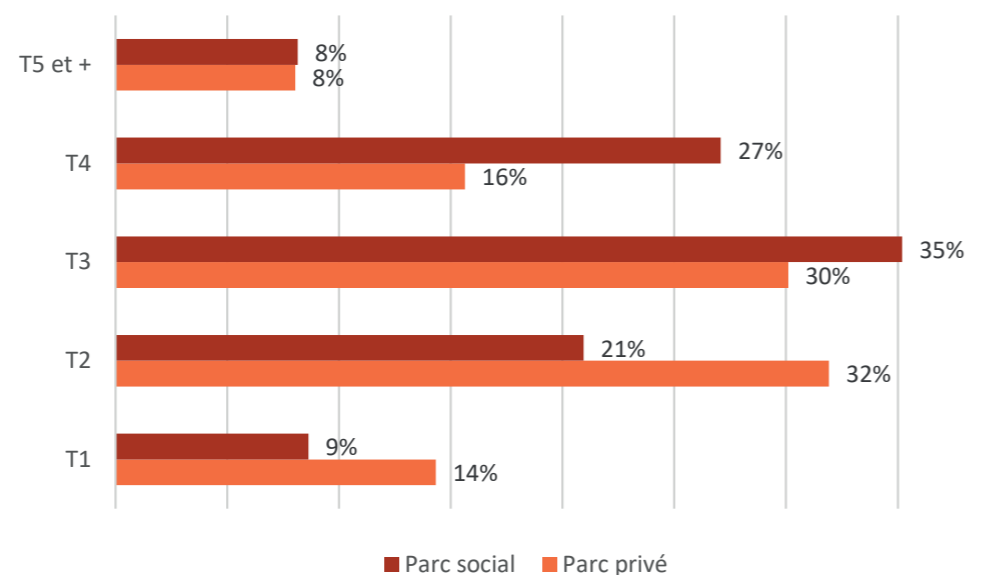
Des différences de typologie qui orientent le public locataire

Les parcs locatifs privés et sociaux sont souvent présentés comme complémentaires - le premier s'adressant à un public plus mobile et disposant d'un niveau de ressources plus élevé que le second.

Les différences de typologie entre ces deux parcs peuvent également orienter la demande. Le parc locatif social comprend davantage de grands logements que le parc locatif privé. 35% des logements sociaux sont des T4 ou plus contre seulement 24% des logements locatifs privés. A l'inverse, le parc privé propose davantage de petits logements : les T1 et T2 représentent 46 % du parc privé alors qu'ils ne composent que 30% du parc social. Le parc locatif social sera donc plus à même de recevoir des ménages plus grands que le parc locatif privé.

Répartition par nombre de pièces des logements locatifs privés et sociaux

Sources : Insee - RP 2017 et Dreal - RPLS 2019



Information

¹ L'édition 2018 de l'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise.

² Source : Fichier commun de la demande sociale, Métropole de Lyon

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

En 2019, sur le périmètre de l'OLL, le parc locatif social propose un loyer médian quasiment deux fois moins cher que celui du parc locatif privé. En effet, le loyer médian du parc social est de 6,00€/m² contre 11,80€/m² pour le parc privé.

Les dispersions des loyers du parc privé et du parc social sont complémentaires. Les loyers du parc privé s'échelonnent de moins de 10,20 €/m² pour 25% du parc aux loyers les plus bas, à plus de 13,80 €/m² pour 25% du parc aux loyers les plus élevés. Pour le parc social, les niveaux de loyers s'étendent de moins de 5,10 €/m² pour 25% du parc social le moins cher à plus de 6,90 €/m² pour 25% du parc social le plus cher. Il n'y a pas de point de friction entre les loyers de ces deux parcs qui n'entrent donc pas en concurrence.

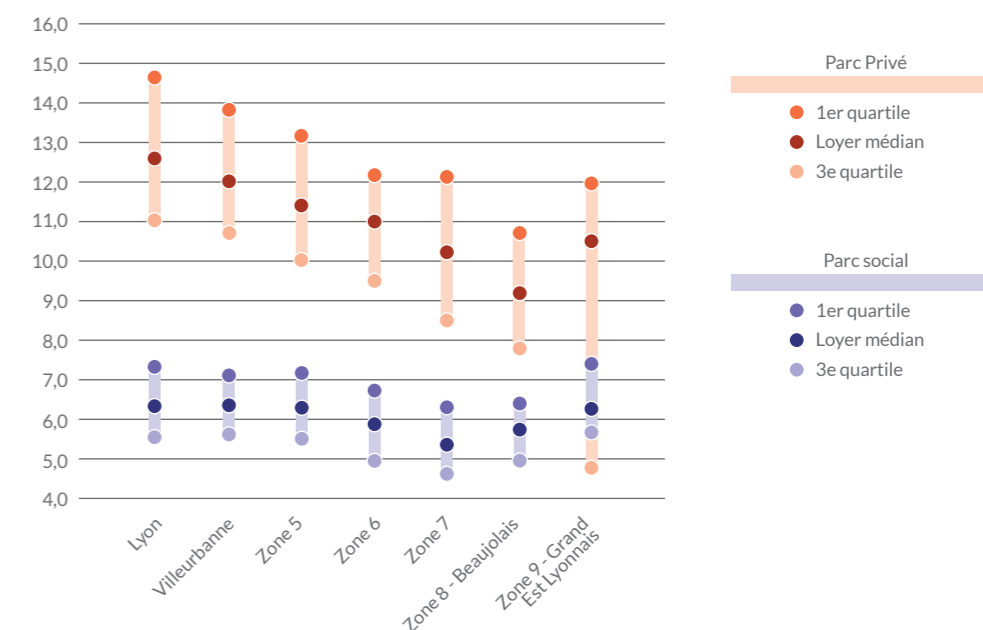
Cette complémentarité se retrouve en général sur l'ensemble des zones de l'OLL avec des loyers du parc privé supérieurs à ceux du parc social. Quelques chevauchements sont cependant observables entre les loyers les plus bas du parc privé et les loyers les plus élevés du parc social notamment dans le 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 en cœur d'agglomération

Les professionnels du logement locatif privé comme ceux œuvrant sur le parc locatif social constatent une tension accrue sur leurs marchés respectifs avec une baisse de l'offre de logements disponibles et une demande toujours élevée¹. Ainsi, dans la Métropole de Lyon en 2019, on compte 7,1 demandes actives de logement social pour 1 demande satisfaite². 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



annonces dépassent le loyer de référence⁴. À Paris, une enquête portant sur 1 000 annonces immobilières observent un taux de non respect de 40%⁵. Le non respect de l'encadrement est surtout le fait des locations proposées directement par les propriétaires, avec le constat que la moitié des annonces ne respectent pas les loyers plafonds. Les professionnels de l'immobilier parisiens semblent, quant à eux, plus respectueux de l'encadrement avec seulement un quart des annonces étudiées non conforme. Cela se vérifie un peu moins à Lille puisqu'il a été observé que 38% des 227 annonces d'agences lilloises testées ne respectaient pas les plafonds fixés par l'arrêté préfectoral. Les cas d'abus touchent particulièrement les logements proposés en colocation.

En cas de non respect, le rapport de force n'est guère en faveur du locataire en zone tendue. Si le futur locataire se montre tatillon au moment de la signature du bail, le propriétaire peut aisément trouver un autre locataire moins regardant. En 2020 à Lille, l'encadrement des loyers a donné lieu à seulement 25 saisines de la commission départementale de conciliation du Nord⁶. Le bilan 2020 sur la capitale ne semble guère meilleur avec cinq amendes prononcées contre des propriétaires bailleurs et une trentaine de dossiers en cours d'examen⁷. Une première agence immobilière a été attaquée en justice pour non respect de l'encadrement⁸.

Le constat que la réglementation continue à ne pas être respectée par certains à amener les élus parisiens et lillois à proposer de nouvelles mesures. À Paris, cela passera par un renforcement des contrôles aléatoires des annonces immobilières et la mise en œuvre d'un logiciel qui alertera automatiquement le loueur lors de la mise en ligne d'une nouvelle annonce de location si elle ne respecte bien l'encadrement. À Lille, un partenariat se construit entre la ville et l'État afin de faciliter les actions de la préfecture, chargée de faire respecter la réglementation.

De nouveaux territoires actuellement candidats à l'expérimentation de l'encadrement des loyers

Malgré un bilan contrasté mais encore trop récent pour en tirer des conclusions de fond, plusieurs territoires ont candidaté à l'expérimentation de l'encadrement des loyers à l'automne 2020, dont la Métropole de Lyon⁹. Elle attend maintenant un retour de la part de l'État¹⁰. Si sa candidature est retenue, les services de la Métropole de Lyon, dans leur volonté d'éviter les écueils rencontrés à Paris et à Lille étudient les moyens d'une bonne mise en œuvre de l'encadrement des loyers et notamment des mesures d'information, d'orientation et d'accompagnement.

L'application de l'encadrement des loyers à Paris et à Lille : quels constats ?

Bien que la mesure soit encore récente, les expériences parisiennes et lilloises apportent des premiers enseignements :

• Un retrait des investisseurs ?

Pour les professionnels de l'immobilier, l'encadrement risque de se traduire par un assèchement du marché locatif privé. À Paris, une baisse des prix des petites surfaces a été observée entre 2020 et 2021 en raison d'une moindre demande¹. Certains voient dans ce phénomène le retrait des investisseurs à cause de l'encadrement. Plutôt que de continuer à louer en risquant de ne pas proposer un loyer en conformité avec la réglementation, des propriétaires peuvent en effet préférer vendre leur bien ou passer à la location meublée touristique. Pour autant, l'encadrement des loyers n'explique pas à lui seul le retrait des investisseurs. Il s'agira de prendre du recul, notamment au regard du contexte de la crise sanitaire qui a stoppé ou modifié un grand nombre de projets immobiliers. La ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon, a reconnu en 2020 qu'il était encore trop tôt pour mesurer si l'encadrement avait un réel impact sur le nombre de biens proposés en location « classique ». Cependant, concernant la crainte d'un repli sur la location touristique, les mesures visant à contenir les effets Airbnb mis en œuvre sur plusieurs grandes villes françaises, dont celle de Lyon, peuvent également dissuader ce genre de report². De plus, les locations saisonnières ont été désertées par les touristes en raison de la crise sanitaire et des confinements successifs. Nul ne sait encore si le marché immobilier retrouvera dans les mois à venir sa structure initiale.

Autre crainte concernant la qualité des logements proposés à la location : afin de combler le manque à gagner provoqué par une baisse des loyers, des propriétaires bailleurs peuvent « compenser » en n'entretenant plus leur logement. Cette critique n'a pas convaincu la ministre déléguée qui souligne que « dans les zones tendues, il n'y a pas de pression sur les propriétaires pour réaliser des travaux puisqu'ils n'ont aucune difficulté, quoi qu'il en soit, à trouver un locataire »³.

• Une mesure efficace ?

À Paris et à Lille, l'encadrement semble surtout ne pas avoir provoqué de grand bouleversement sur les marchés immobiliers car il est finalement peu respecté.

À Lille, l'Atelier populaire d'urbanisme de Fives (APU) a publié une enquête récente portant sur 313 annonces étudiées entre octobre 2020 et janvier 2021. Dans 48,6 % des cas, les

Informations

¹ Le Figaro, à Paris, le plafonnement des loyers fait hésiter les investisseurs, 21/01/2021.

² cf. l'édition 2019 de l'Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise.

³ Les Echos, « L'encadrement des loyers ne peut être l'alibi d'une construction de logements en berne », 24/11/2020.

⁴ Atelier populaire d'urbanisme de FIVES, « Une année d'encadrement des loyers à Lille : ballon d'essai ou naufrage annoncé 1er mars 2021, <https://www.apufives.org/wp-content/uploads/2021/03/premiere-communication.pdf>.

⁵ CLCV, Encadrement des loyers à Paris : Halte à l'impunité de 40% de bailleurs, janvier 2021, <https://www.clcv.org/storage/app/media/resultats-enquete-encadrement-des-loyers-paris-2020.pdf>.

⁶ Mediacités, Les nombreuses failles de l'encadrement des loyers à Lille, 05/03/2021.

⁷ idem.

⁸ Le Parisien, « Encadrement des loyers à Paris : la CLCV attaque Century 21 en justice », 26/01/2021.

⁹ Les autres territoires actuellement candidats sont les villes de Bordeaux, de Montpellier, Grenoble-Alpes Métropole, les neuf communes de l'établissement Public Territorial Est Ensemble et les onze communes de l'établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre. Les neuf communes de l'établissement Public Territorial Plaine Commune ont vu leur candidature retenue en décembre 2020 et seront donc les premières nouvelles villes à appliquer l'encadrement des loyers, à compter du 1er juin en 2021.

¹⁰ En date de publication de cette étude, soit le 28 juin 2021.

L'encadrement des loyers Retours sur les expériences parisiennes et lilloises

Information

¹ Plus de détails sur l'encadrement des loyers au renouvellement du bail ou à la relocation en page 5.

Les premiers bilans de l'encadrement des loyers mis en œuvre à Paris et Lille, premières villes françaises à l'appliquer, permettent de mieux cerner les potentiels enjeux à venir sur le territoire lyonnais.

L'encadrement des loyers : de quoi parle-t-on ?

L'encadrement des loyers impose que les loyers demandés dans une ville ne soient ni supérieurs ni inférieurs à une fourchette de prix. Cette dernière est établie par arrêté préfectoral à partir d'un loyer médian de référence qui varie selon le nombre de pièces, l'époque de construction et la localisation du bien. Le dispositif vise "les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social".

Il ne faut pas confondre cette mesure avec le décret d'encadrement des loyers à la relocation, qui, lui, a pour but de limiter les hausses de loyer lors des renouvellements de bail ou des changements de locataires dans les zones tendues¹. Les deux mesures peuvent cependant se cumuler.

La Métropole de Lyon a candidaté à l'automne 2020 pour mettre en place l'expérimentation de l'encadrement des loyers sur les communes de Lyon et de Villeurbanne. Encore en attente de la validation de sa candidature par l'État, ce dispositif suscite déjà attentes ou craintes. À Paris et à Lille, le dispositif est déjà en place et permet de prendre un peu de recul sur l'expérimentation de l'encadrement des loyers, alors qu'il faudra attendre quelques années pour en mesurer l'impact sur notre territoire.

Paris et Lille pionnières dans l'expérimentation de l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est l'une des mesures phares de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur. Son objectif est de réguler les loyers dans les agglomérations dont le marché locatif est tendu. Les villes de Paris et de Lille se sont saisies de cet outil pour proposer un encadrement des loyers. Le dispositif est entré en vigueur à partir de 2015 pour la capitale et en 2017 à Lille.

Des débuts difficiles

Dans ces deux villes, la mesure n'a pas fait l'unanimité et a été rapidement annulée par le tribunaux administratifs. Les juges ont estimé que, dans les deux villes, la mesure ne respectait pas la loi Alur en n'appliquant pas l'encadrement des loyers à l'ensemble de l'agglomération mais seulement à la ville-centre. Si, pour la capitale, la décision du tribunal administratif de Paris est dans un premier temps confirmée par la cour administrative d'appel en 2018, la justice en décide finalement autrement l'année suivante. En 2019, la cour administrative d'appel de Douai confirme la légalité de l'encadrement à Lille. Cette même année, le Conseil d'état annule également la première décision du tribunal administratif de Paris et valide le dispositif mis en place à Paris entre 2015 et 2017. Dans les deux cas, les juges ont estimé que l'application de l'encadrement des loyers dans le cadre de la ville-centre et non à l'échelle de l'agglomération, était légale.

En parallèle, le dispositif qui avait été compromis à la suite de ces deux annulations, est remis sur le devant de la scène en novembre 2018 avec la loi Elan qui réintroduit l'encadrement des loyers à titre expérimental jusqu'au 23 novembre 2023. Les deux villes (ainsi que Lomme et Hellemmes dans la périphérie lilloise) remettent alors en place le dispositif en 2020.



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M ²	12,90 €/m ²	nd	12,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	65	nd	65
1 ^{ER} QUARTILE	11,50 €/m ²	nd	11,50 €/m ²
LOYER MÉDIAN	13,40 €/m ²	nd	13,40 €/m ²
3 ^E QUARTILE	15,60 €/m ²	nd	15,60 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	4 525	10	4 515

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M ²	16,40 €/m ²	13,70 €/m ²	12,20 €/m ²	12,30 €/m ²	11,60 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	32	49	74	98	144
1 ^{ER} QUARTILE	14,30 €/m ²	12,20 €/m ²	10,80 €/m ²	10,80 €/m ²	9,90 €/m ²
LOYER MÉDIAN	16,40 €/m ²	13,90 €/m ²	12,00 €/m ²	12,20 €/m ²	11,50 €/m ²
3 ^E QUARTILE	20,60 €/m ²	15,90 €/m ²	13,70 €/m ²	13,70 €/m ²	13,40 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	986	1 422	1 176	601	340

Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M ²	13,00 €/m ²	12,20 €/m ²	12,80 €/m ²	13,20 €/m ²	14,10 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	64	67	63	71	74
1 ^{ER} QUARTILE	11,40 €/m ²	11,00 €/m ²	11,30 €/m ²	12,10 €/m ²	13,30 €/m ²
LOYER MÉDIAN	13,50 €/m ²	12,70 €/m ²	13,20 €/m ²	13,30 €/m ²	14,40 €/m ²
3 ^E QUARTILE	15,80 €/m ²	14,30 €/m ²	15,20 €/m ²	15,50 €/m ²	16,00 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	3 157	598	387	288	95

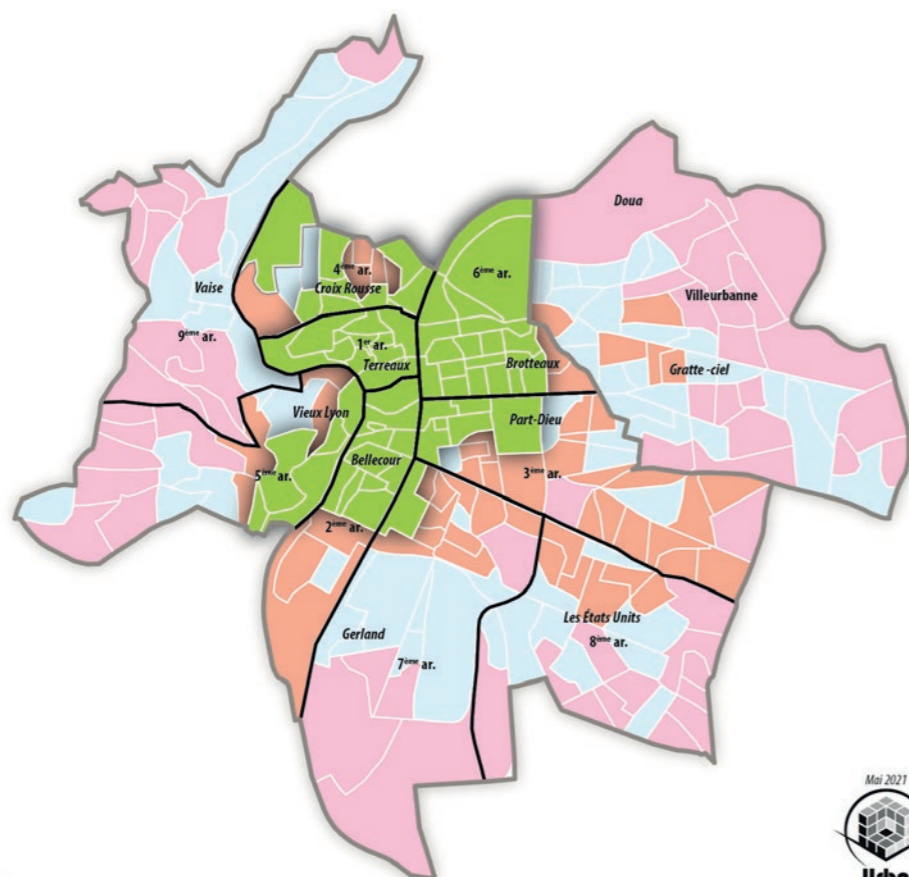
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M ²	14,30 €/m ²	12,40 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	58	68
1 ^{ER} QUARTILE	12,70 €/m ²	11,10 €/m ²
LOYER MÉDIAN	14,50 €/m ²	12,70 €/m ²
3 ^E QUARTILE	17,00 €/m ²	14,90 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	1 198	3 327

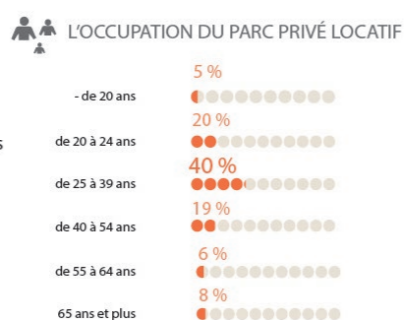
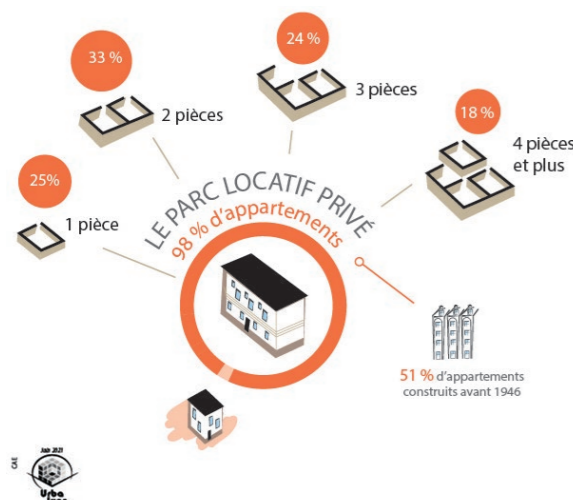


Détails par zone

Lyon - Villeurbanne zone 1 : Un loyer médian de 13,40 €/m²

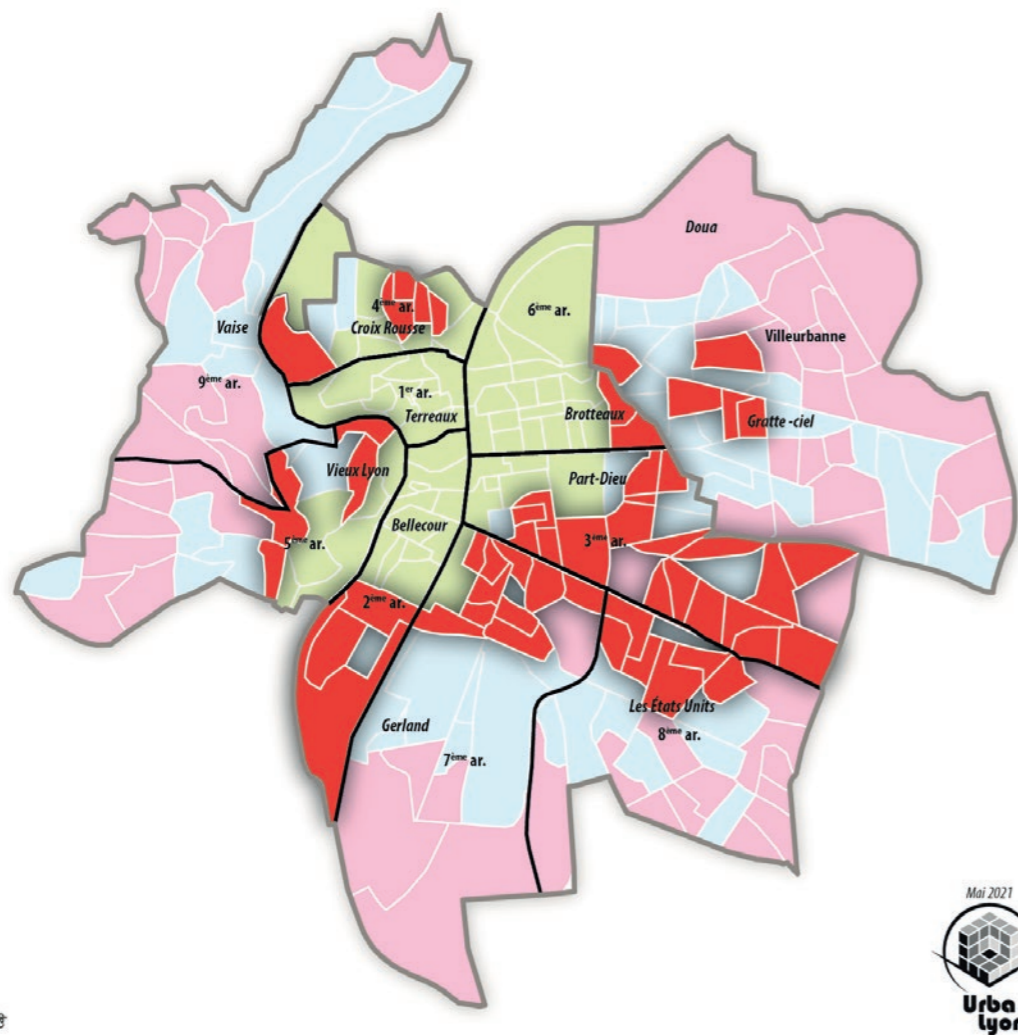


Éléments de connaissance du parc locatif privé

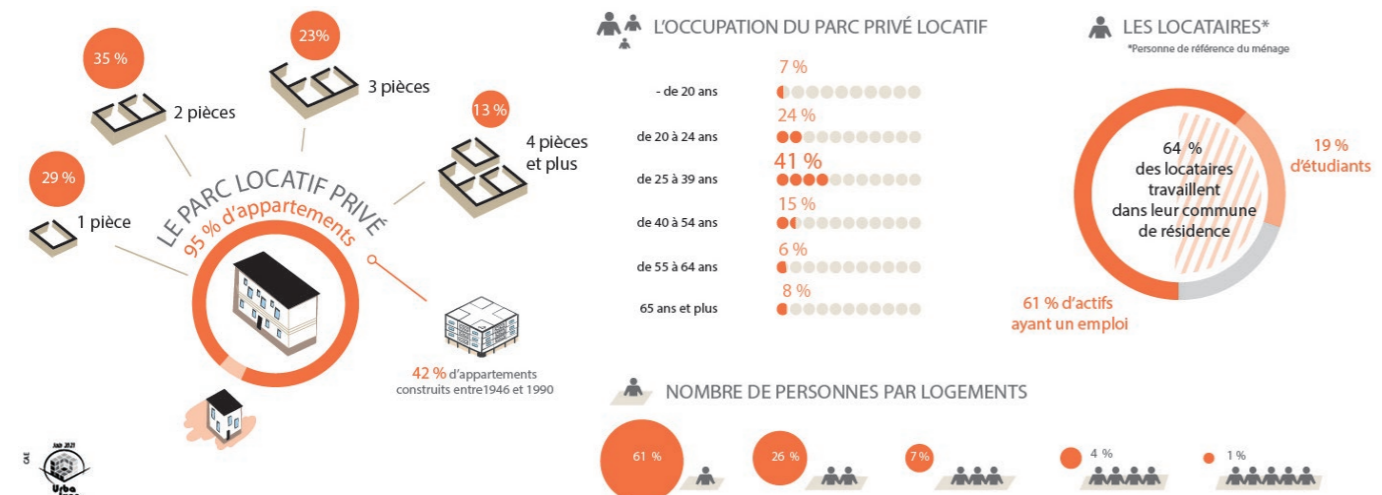




Lyon - Villeurbanne zone 2 : Un loyer médian de 12,90 €/m²



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M ²	12,60 €/m ²	nd	12,60 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	56	nd	56
1 ^{ER} QUARTILE	11,20 €/m ²	nd	11,20 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,90 €/m ²	nd	12,80 €/m ²
3 ^E QUARTILE	14,90 €/m ²	nd	14,90 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	4 034	7	4 027

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M ²	16,3	13,2	11,9	11,4	11,7
SURFACE HABITABLE MOYENNE	29	47	67	86	109
1 ^{ER} QUARTILE	14	11,9	10,7	10,2	10,3
LOYER MÉDIAN	16,3	13,4	11,9	11,3	11,7
3 ^E QUARTILE	20	14,9	12,9	12,5	12,9
NB DE RÉFÉRENCE	1 051	1 517	881	465	120

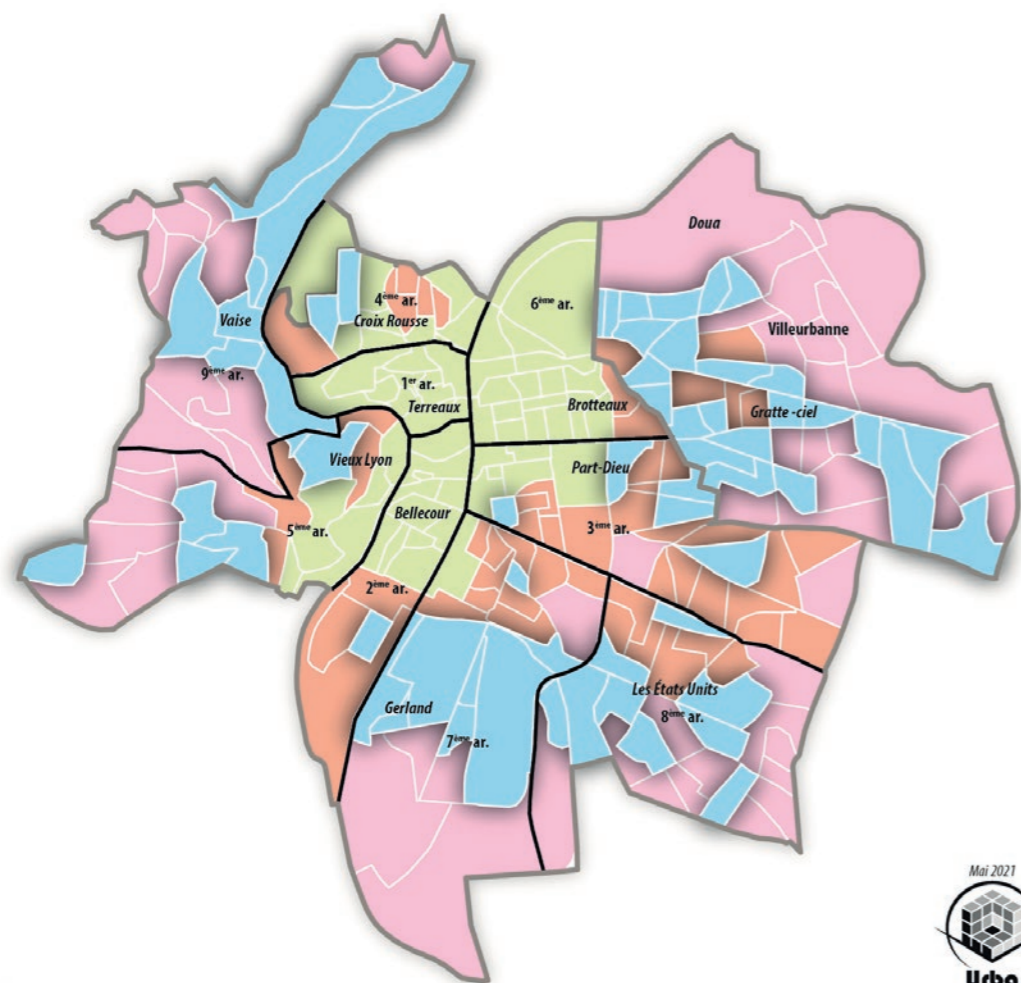
Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M ²	12,90 €/m ²	11,50 €/m ²	12,30 €/m ²	12,70 €/m ²	13,50 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	50	60	60	57	58
1 ^{ER} QUARTILE	11,10 €/m ²	10,30 €/m ²	11,00 €/m ²	11,60 €/m ²	12,40 €/m ²
LOYER MÉDIAN	13,10 €/m ²	11,70 €/m ²	12,50 €/m ²	12,90 €/m ²	13,60 €/m ²
3 ^E QUARTILE	15,50 €/m ²	13,80 €/m ²	14,00 €/m ²	14,80 €/m ²	15,10 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	1 540	679	579	896	340

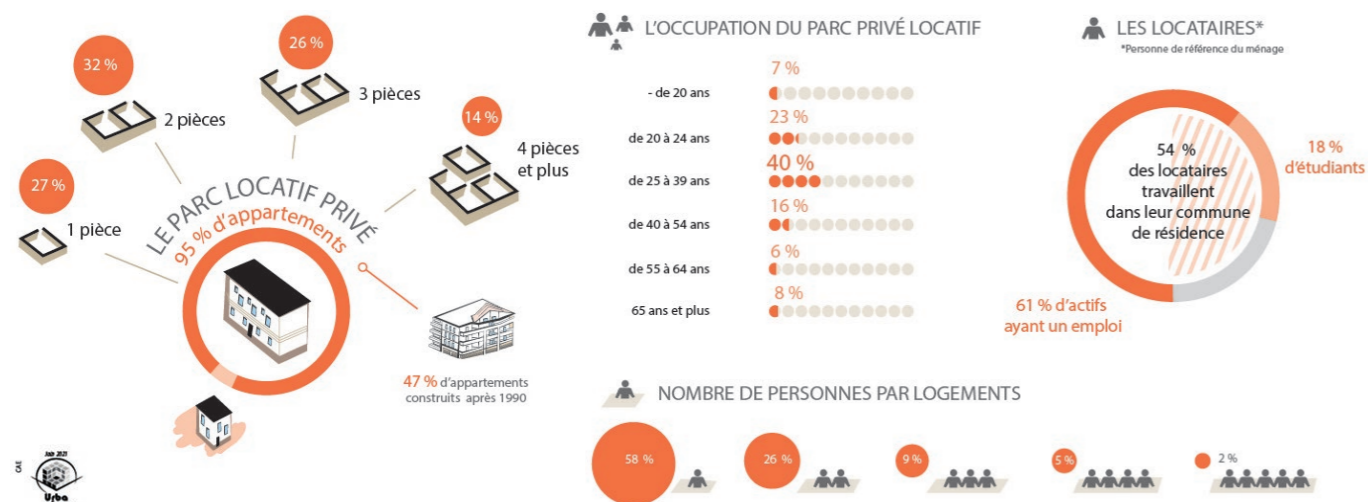
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M ²	13,80 €/m ²	12,30 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	51	57
1 ^{ER} QUARTILE	12,30 €/m ²	10,90 €/m ²
LOYER MÉDIAN	13,90 €/m ²	12,50 €/m ²
3 ^E QUARTILE	16,10 €/m ²	14,40 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	964	3 070

Lyon- Villeurbanne zone 3 : Un loyer médian de 12,20 €/m²



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M²	11,90 €/m ²	nd	11,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	57	nd	57
1^{ER} QUARTILE	10,60 €/m ²	nd	10,70 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,20 €/m ²	nd	12,20 €/m ²
3^E QUARTILE	14,00 €/m ²	nd	14,00 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	4 173	21	4 152

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M²	15,70 €/m ²	12,90 €/m ²	11,20 €/m ²	10,80 €/m ²	9,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	29	45	66	84	106
1^{ER} QUARTILE	13,60 €/m ²	11,60 €/m ²	10,20 €/m ²	9,60 €/m ²	8,90 €/m ²
LOYER MÉDIAN	15,60 €/m ²	13,00 €/m ²	11,40 €/m ²	10,90 €/m ²	9,80 €/m ²
3^E QUARTILE	19,20 €/m ²	14,50 €/m ²	12,30 €/m ²	11,80 €/m ²	11,10 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	942	1 578	1 072	452	129

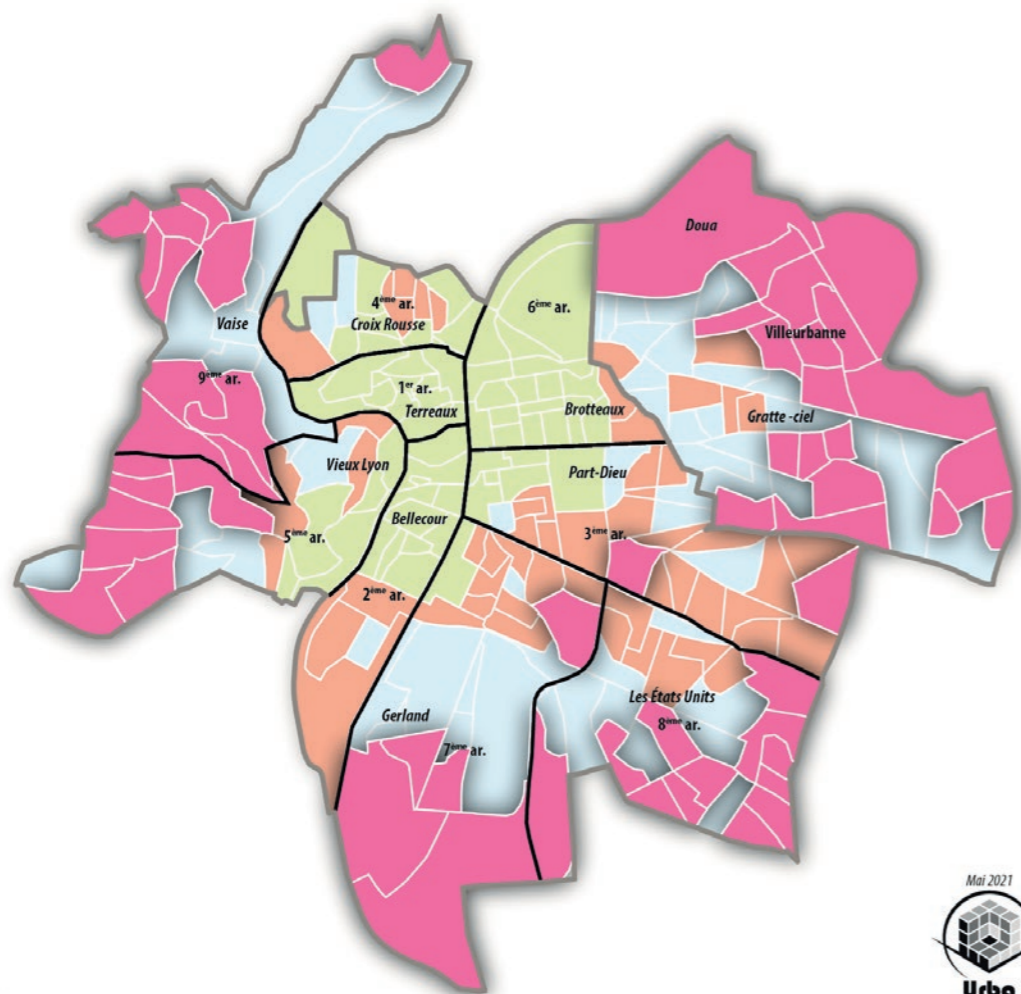
Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M²	12,30 €/m ²	11,00 €/m ²	10,90 €/m ²	12,00 €/m ²	12,70 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	50	58	62	61	56
1^{ER} QUARTILE	10,90 €/m ²	9,70 €/m ²	9,90 €/m ²	11,00 €/m ²	11,70 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,70 €/m ²	11,10 €/m ²	11,20 €/m ²	12,10 €/m ²	12,90 €/m ²
3^E QUARTILE	15,10 €/m ²	13,00 €/m ²	13,00 €/m ²	13,90 €/m ²	14,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	1 246	837	752	735	603

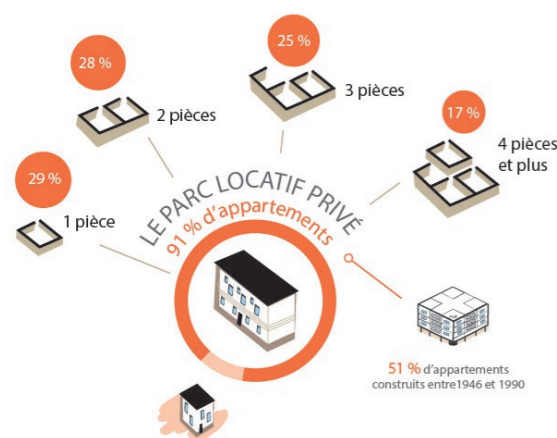
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M²	12,60 €/m ²	11,60 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	55	57
1^{ER} QUARTILE	11,40 €/m ²	10,40 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,90 €/m ²	11,80 €/m ²
3^E QUARTILE	14,90 €/m ²	13,50 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	965	3 208

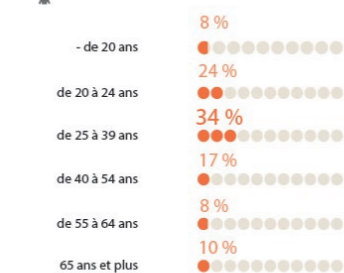
Lyon- Villeurbanne zone 4 : Un loyer médian de 11,50 €/m²



Éléments de connaissance du parc locatif privé

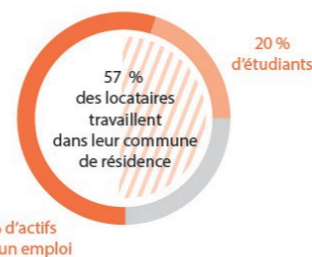


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M ²	58,00 €/m ²	nd	57,00 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	11,2	nd	11,2
1 ^{ER} QUARTILE	10,00 €/m ²	nd	10,00 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,50 €/m ²	nd	11,50 €/m ²
3 ^E QUARTILE	13,50 €/m ²	nd	13,50 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	2 967	25	2 942

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M ²	15,20 €/m ²	12,50 €/m ²	10,70 €/m ²	10,00 €/m ²	9,80 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	29	46	65	81	106
1 ^{ER} QUARTILE	13,30 €/m ²	11,20 €/m ²	9,60 €/m ²	8,40 €/m ²	8,50 €/m ²
LOYER MÉDIAN	15,20 €/m ²	12,60 €/m ²	10,70 €/m ²	10,00 €/m ²	9,70 €/m ²
3 ^E QUARTILE	17,80 €/m ²	14,10 €/m ²	12,00 €/m ²	11,10 €/m ²	10,80 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	412	810	852	684	209

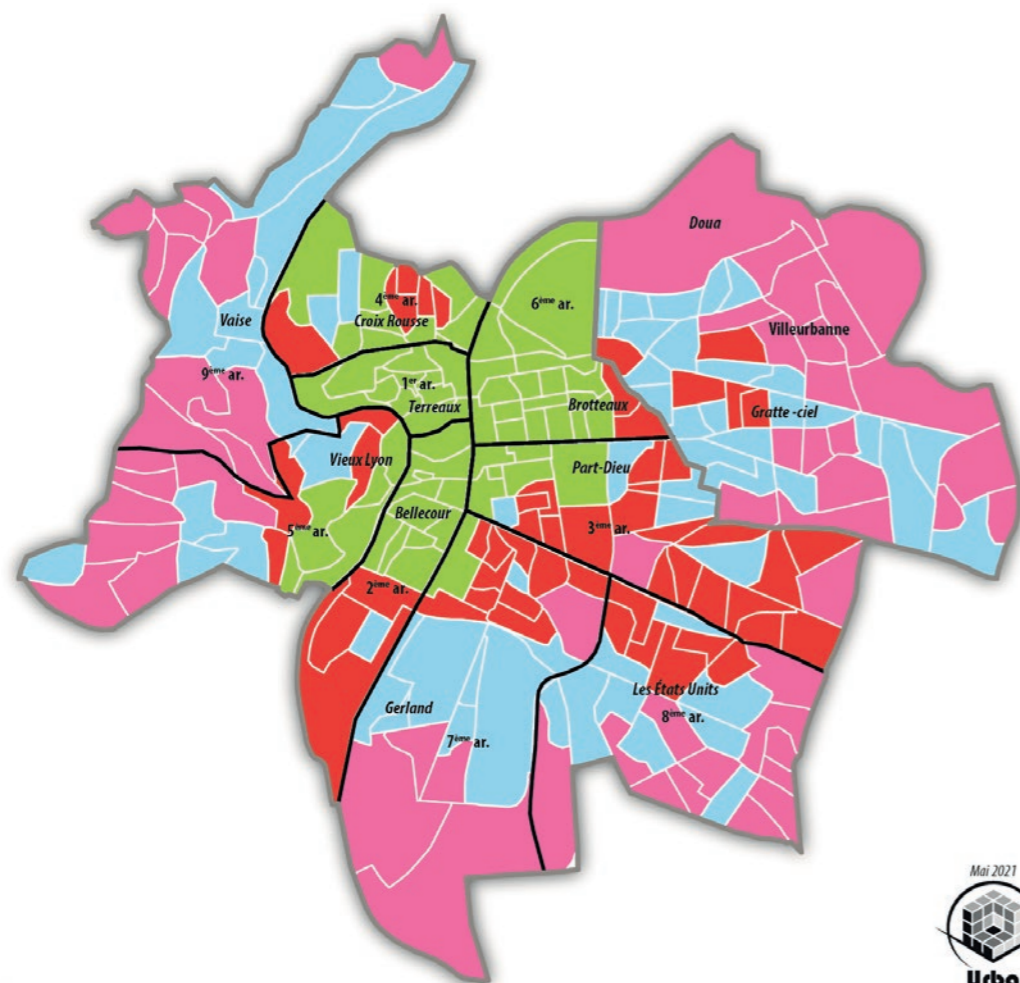
Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M ²	11,60 €/m ²	10,00 €/m ²	10,40 €/m ²	12,20 €/m ²	12,20 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	52	59	62	59	58
1 ^{ER} QUARTILE	10,00 €/m ²	8,40 €/m ²	9,50 €/m ²	11,00 €/m ²	11,00 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,70 €/m ²	10,00 €/m ²	10,80 €/m ²	12,40 €/m ²	12,50 €/m ²
3 ^E QUARTILE	14,50 €/m ²	11,70 €/m ²	12,50 €/m ²	13,80 €/m ²	14,00 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	367	1 325	631	235	409

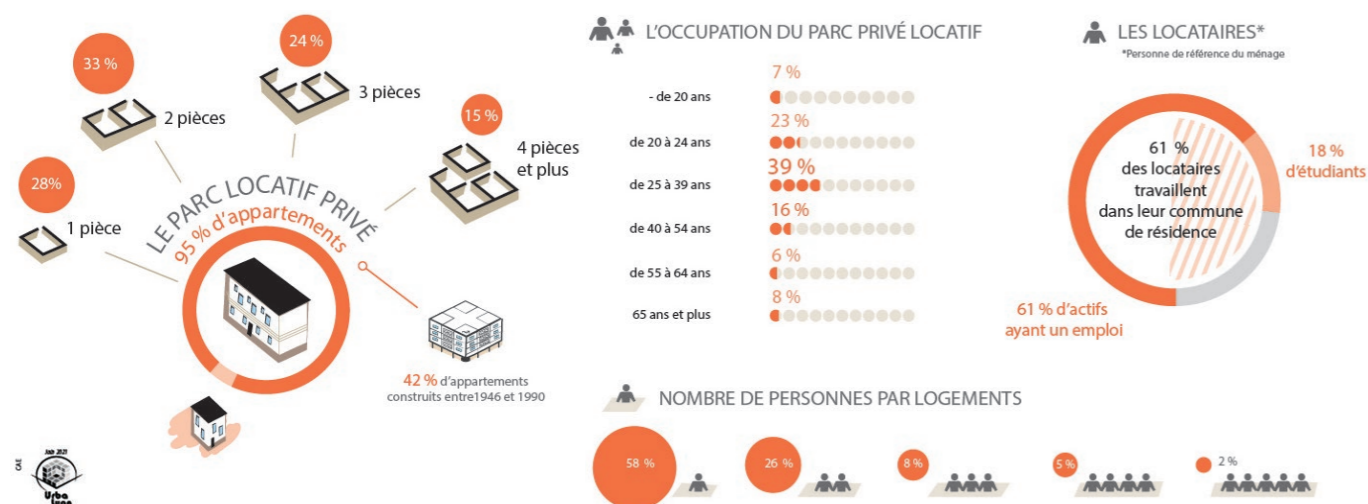
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M ²	12,10 €/m ²	10,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	57	59
1 ^{ER} QUARTILE	11,20 €/m ²	9,70 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,40 €/m ²	11,10 €/m ²
3 ^E QUARTILE	14,10 €/m ²	13,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	562	2 405

Lyon- Villeurbanne : Un loyer médian de 12,60 €/m²



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M ²	12,30€/m ²	11,90	12,30 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	59	72	59
1 ^{ER} QUARTILE	11,00 €/m ²	10,00 €/m ²	11,00 €/m ²
LOYER MÉDIAN	12,60 €/m ²	11,00 €/m ²	12,60 €/m ²
3 ^E QUARTILE	14,70 €/m ²	15,70 €/m ²	14,60 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	15 699	63	15 636

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M ²	16,10 €/m ²	13,20 €/m ²	11,60 €/m ²	11,20 €/m ²	11,10 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	30	47	68	88	122
1 ^{ER} QUARTILE	13,90 €/m ²	11,70 €/m ²	10,40 €/m ²	9,80 €/m ²	9,40 €/m ²
LOYER MÉDIAN	16,00 €/m ²	13,40 €/m ²	11,60 €/m ²	11,10 €/m ²	10,80 €/m ²
3 ^E QUARTILE	19,60 €/m ²	14,90 €/m ²	12,80 €/m ²	12,40 €/m ²	12,70 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	3 391	5 237	3 981	2 202	798

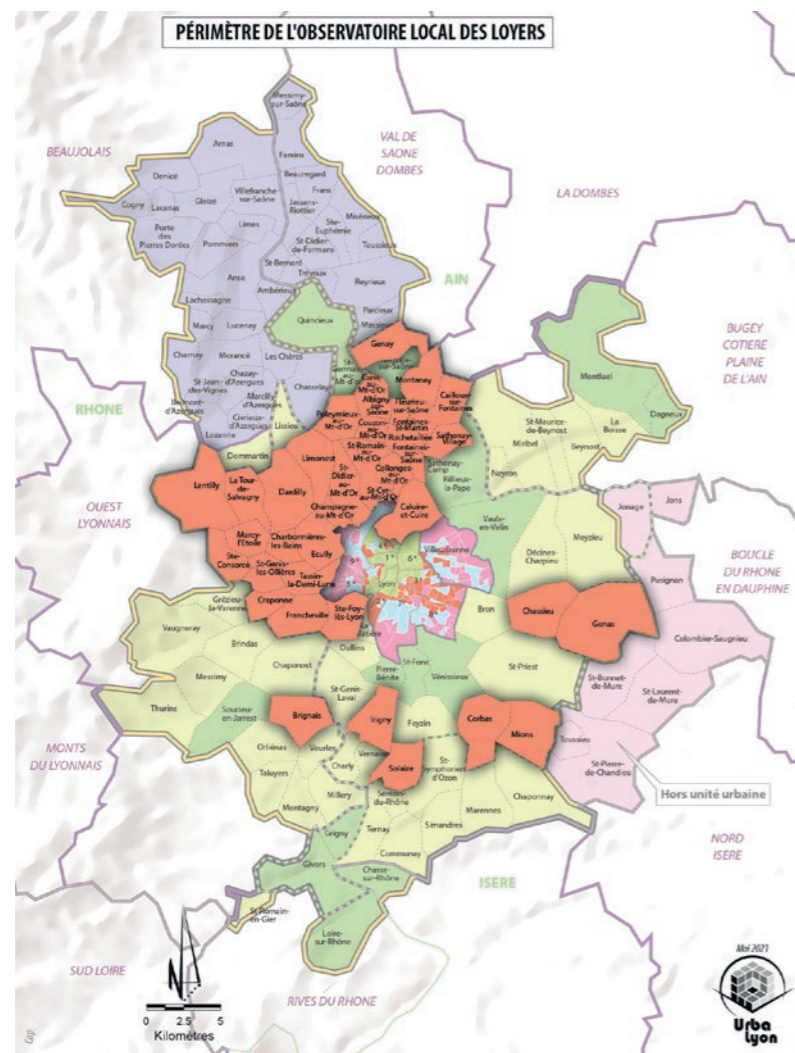
Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M ²	12,80 €/m ²	11,20 €/m ²	11,60 €/m ²	12,50 €/m ²	12,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	57	61	61	60	58
1 ^{ER} QUARTILE	11,20 €/m ²	9,80 €/m ²	10,10 €/m ²	11,30 €/m ²	11,80 €/m ²
LOYER MÉDIAN	13,10 €/m ²	11,40 €/m ²	11,70 €/m ²	12,60 €/m ²	13,10 €/m ²
3 ^E QUARTILE	15,50 €/m ²	13,40 €/m ²	13,70 €/m ²	14,40 €/m ²	14,60 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	6 310	3 439	2 349	2 154	1 447

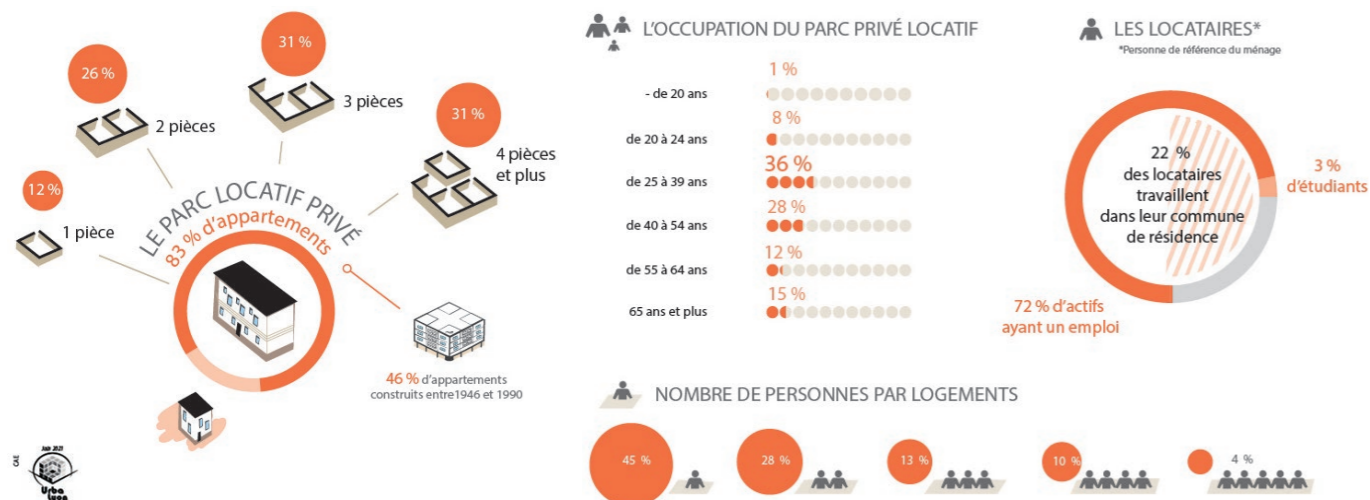
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M ²	13,40 €/m ²	11,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	55	60
1 ^{ER} QUARTILE	12,20 €/m ²	10,60 €/m ²
LOYER MÉDIAN	13,70 €/m ²	12,20 €/m ²
3 ^E QUARTILE	15,70 €/m ²	14,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	3 689	12 010

Zone 5 : Un loyer médian de 11,70 €/m²



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M²	11,40 €/m ²	11,10 €/m ²	11,40 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	70	101	63
1^{ER} QUARTILE	10,10 €/m ²	9,00 €/m ²	10,20 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,70 €/m ²	11,80 €/m ²	11,70 €/m ²
3^E QUARTILE	13,30 €/m ²	13,70 €/m ²	13,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	3 388	228	3 160

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M²	17,30 €/m ²	13,10 €/m ²	11,10 €/m ²	10,80 €/m ²	10,00 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	29	46	68	89	123
1^{ER} QUARTILE	14,70 €/m ²	11,80 €/m ²	10,00 €/m ²	9,80 €/m ²	7,80 €/m ²
LOYER MÉDIAN	15,90 €/m ²	12,80 €/m ²	11,10 €/m ²	10,60 €/m ²	9,70 €/m ²
3^E QUARTILE	17,40 €/m ²	14,30 €/m ²	12,20 €/m ²	12,00 €/m ²	11,70 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	282	1 031	1 281	569	225

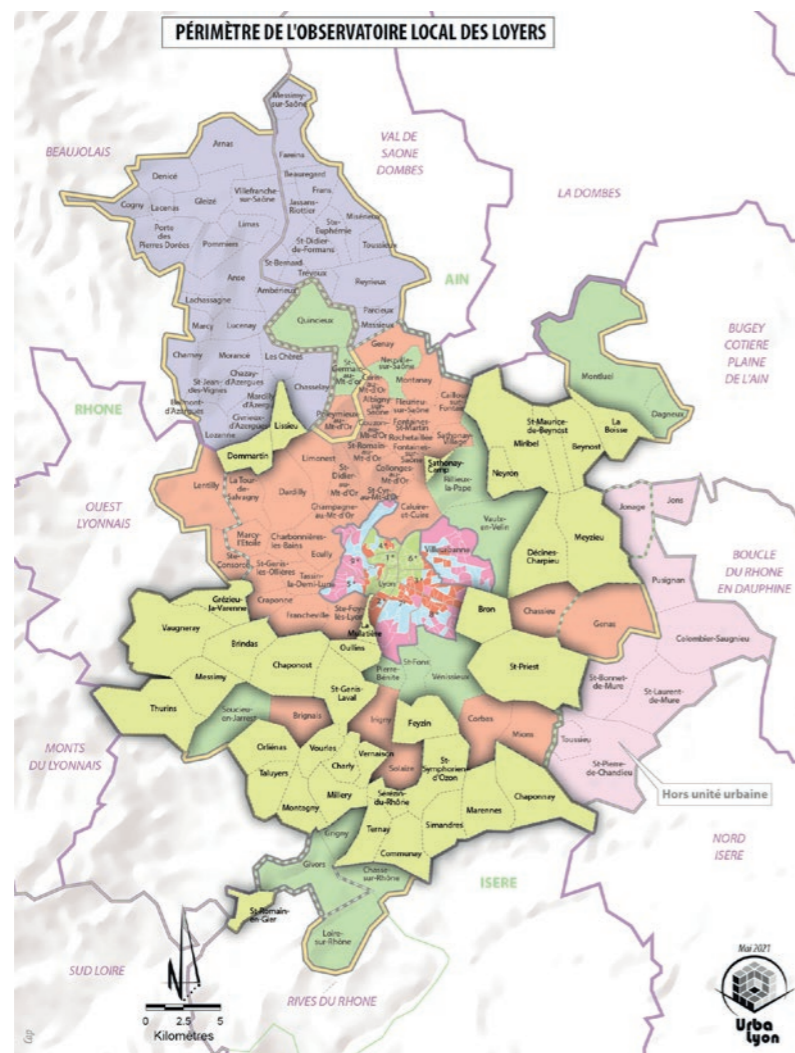
Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M²	10,70 €/m ²	10,90 €/m ²	11,80 €/m ²	11,50 €/m ²	11,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	75	65	68	74	67
1^{ER} QUARTILE	9,40 €/m ²	9,90 €/m ²	9,90 €/m ²	10,90 €/m ²	10,60 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,10 €/m ²	10,90 €/m ²	12,30 €/m ²	12,20 €/m ²	12,10 €/m ²
3^E QUARTILE	12,70 €/m ²	12,60 €/m ²	15,20 €/m ²	13,60 €/m ²	13,60 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	650	778	471	504	985

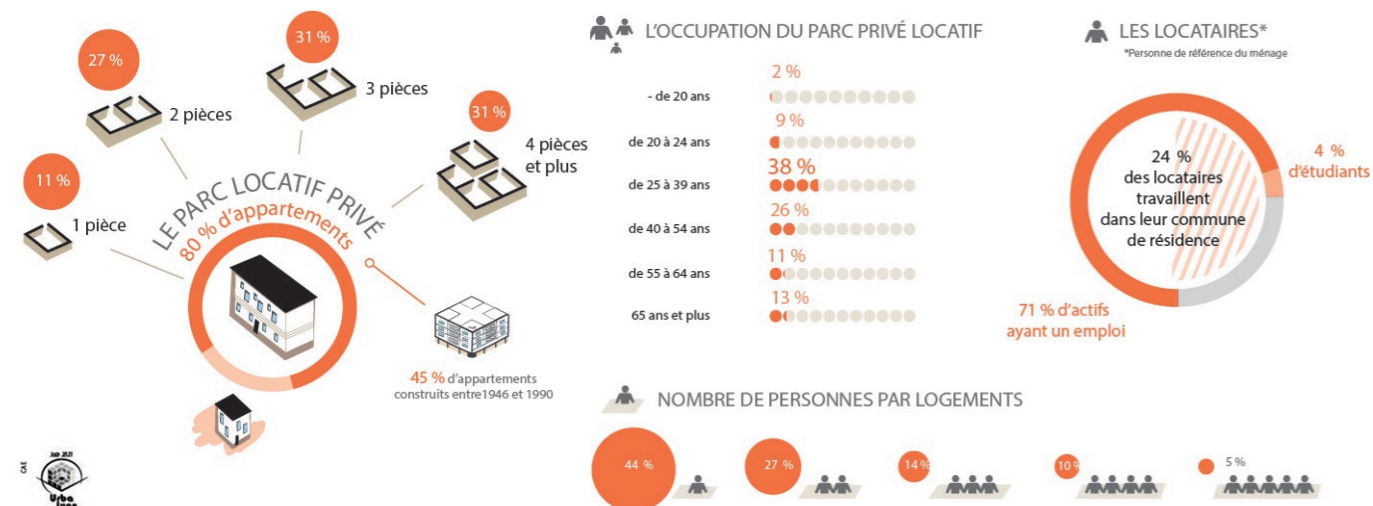
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M²	11,20 €/m ²	11,40 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	72	69
1^{ER} QUARTILE	10,50 €/m ²	10,00 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,80 €/m ²	11,70 €/m ²
3^E QUARTILE	13,70 €/m ²	13,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	844	2 544

Zone 6 : Un loyer médian de 10,90 €/m² 1



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M²	10,40 €/m ²	9,70 €/m ²	10,70 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	67	94	60
1^{ER} QUARTILE	9,40 €/m ²	8,90 €/m ²	9,40 €/m ²
LOYER MÉDIAN	10,90 €/m ²	10,00 €/m ²	11,10 €/m ²
3^E QUARTILE	12,30 €/m ²	11,40 €/m ²	12,50 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	3 287	278	3 009

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M²	14,20 €/m ²	12,10 €/m ²	10,10 €/m ²	9,90 €/m ²	9,30 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	29	45	67	85	123
1^{ER} QUARTILE	12,20 €/m ²	11,10 €/m ²	9,10 €/m ²	8,90 €/m ²	8,30 €/m ²
LOYER MÉDIAN	14,80 €/m ²	12,50 €/m ²	10,40 €/m ²	9,70 €/m ²	9,40 €/m ²
3^E QUARTILE	15,80 €/m ²	13,50 €/m ²	11,40 €/m ²	10,70 €/m ²	11,40 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	377	1 034	1 171	536	169

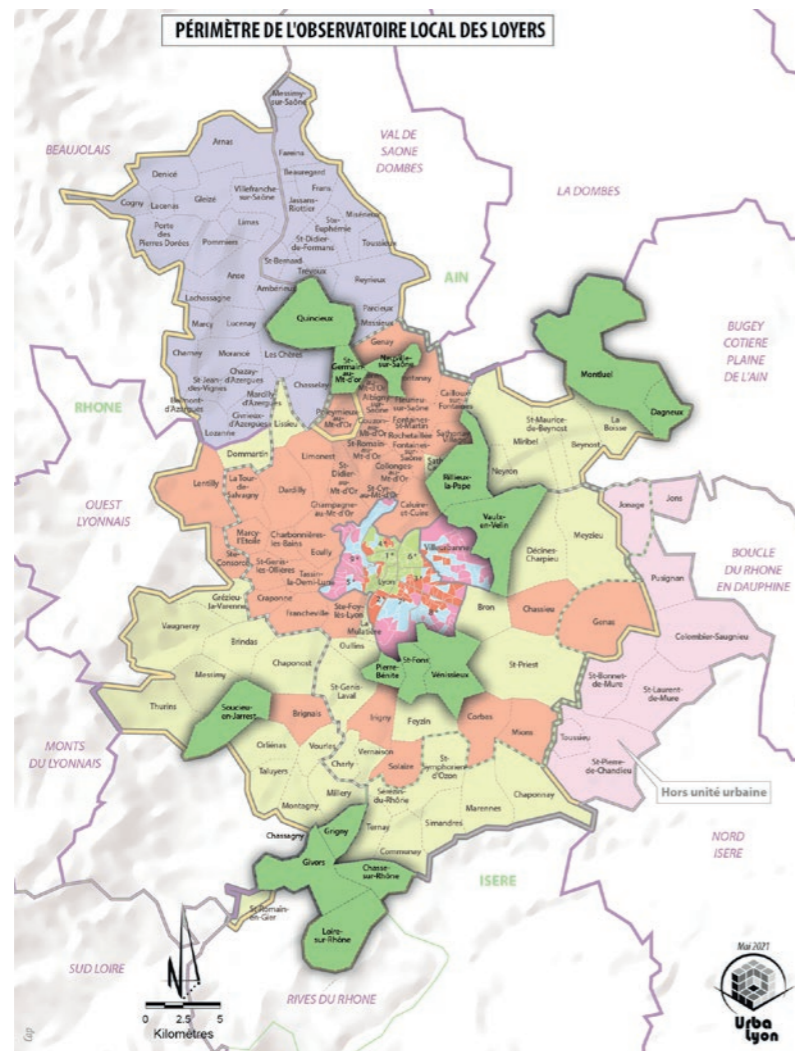
Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M²	10,30 €/m ²	10,10 €/m ²	9,50 €/m ²	10,20 €/m ²	11,30 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	66	65	73	77	62
1^{ER} QUARTILE	9,00 €/m ²	8,90 €/m ²	9,00 €/m ²	8,90 €/m ²	10,50 €/m ²
LOYER MÉDIAN	10,60 €/m ²	10,10 €/m ²	10,20 €/m ²	10,80 €/m ²	11,60 €/m ²
3^E QUARTILE	12,30 €/m ²	11,80 €/m ²	11,50 €/m ²	11,60 €/m ²	13,00 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	783	642	439	452	971

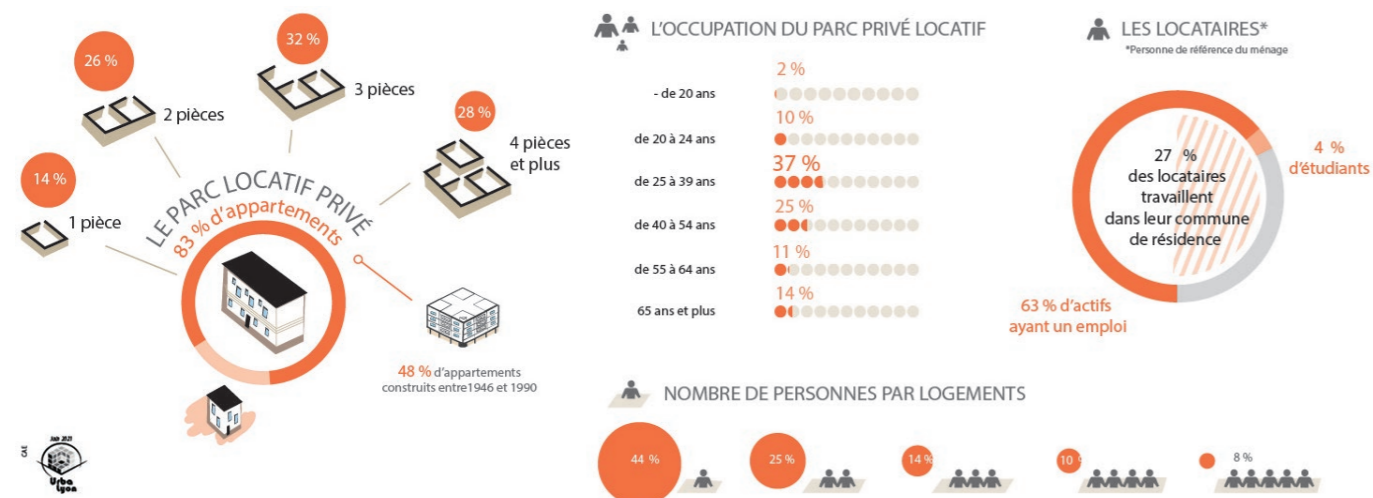
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M²	10,80 €/m ²	10,30 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	64	68
1^{ER} QUARTILE	9,60 €/m ²	9,30 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,40 €/m ²	10,70 €/m ²
3^E QUARTILE	12,70 €/m ²	12,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	775	2 512

Zone 7 : Un loyer médian de 10,40 €/m²



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M²	10,10 €/m ²	10,50 €/m ²	10,00 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	65	90	60
1^{ER} QUARTILE	8,90 €/m ²	9,10 €/m ²	8,70 €/m ²
LOYER MÉDIAN	10,40 €/m ²	10,40 €/m ²	10,40 €/m ²
3^E QUARTILE	12,10 €/m ²	12,00 €/m ²	12,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	1 768	121	1 647

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M²	13,00 €/m ²	12,30 €/m ²	9,60 €/m ²	8,80 €/m ²	10,40 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	33	44	67	83	107
1^{ER} QUARTILE	12,00 €/m ²	10,90 €/m ²	8,60 €/m ²	8,30 €/m ²	8,90 €/m ²
LOYER MÉDIAN	13,40 €/m ²	12,50 €/m ²	9,90 €/m ²	8,90 €/m ²	10,40 €/m ²
3^E QUARTILE	15,60 €/m ²	13,80 €/m ²	10,90 €/m ²	10,50 €/m ²	12,00 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	125	575	656	345	67

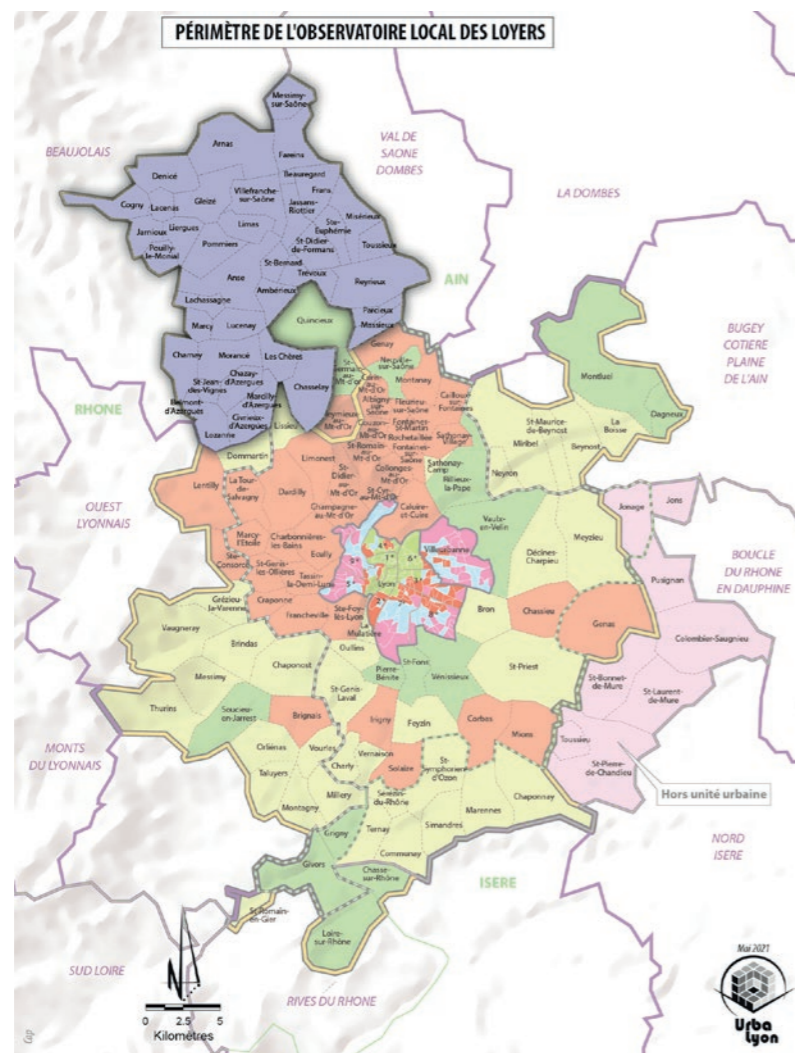
Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M²	9,60 €/m ²	9,50 €/m ²	9,50 €/m ²	11,10 €/m ²	10,70 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	62	61	67	74	68
1^{ER} QUARTILE	8,70 €/m ²	8,60 €/m ²	8,10 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²
LOYER MÉDIAN	9,90 €/m ²	9,90 €/m ²	9,50 €/m ²	11,00 €/m ²	11,10 €/m ²
3^E QUARTILE	12,70 €/m ²	12,00 €/m ²	11,70 €/m ²	12,10 €/m ²	12,20 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	435	398	147	117	671

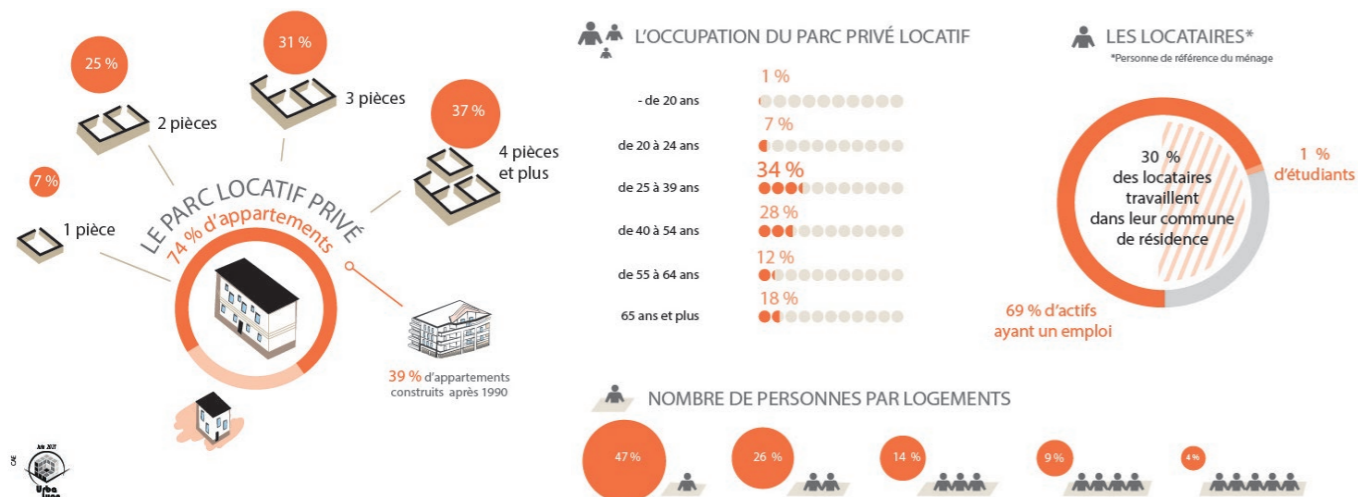
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M²	10,40 €/m ²	9,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	66	65
1^{ER} QUARTILE	8,90 €/m ²	8,70 €/m ²
LOYER MÉDIAN	10,90 €/m ²	10,20 €/m ²
3^E QUARTILE	12,30 €/m ²	12,10 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	431	1 337

Zone 8 - Beaujolais : Un loyer médian de 9,50 €/m²



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M²	9,20 €/m ²	8,80 €/m ²	9,40 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	73	102	63
1^{ER} QUARTILE	8,20 €/m ²	7,70 €/m ²	8,20 €/m ²
LOYER MÉDIAN	9,50 €/m ²	9,30 €/m ²	9,60 €/m ²
3^E QUARTILE	10,90 €/m ²	10,60 €/m ²	11,10 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	1 749	230	1 519

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M²	10,90 €/m ²	10,70 €/m ²	9,10 €/m ²	8,80 €/m ²	8,70 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	27	45	69	91	116
1^{ER} QUARTILE	9,80 €/m ²	10,00 €/m ²	7,90 €/m ²	7,90 €/m ²	7,70 €/m ²
LOYER MÉDIAN	11,50 €/m ²	11,00 €/m ²	8,90 €/m ²	9,20 €/m ²	8,70 €/m ²
3^E QUARTILE	13,20 €/m ²	12,40 €/m ²	10,30 €/m ²	10,60 €/m ²	9,80 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	119	538	613	356	123

Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M²	8,80 €/m ²	9,20 €/m ²	8,80 €/m ²	9,80 €/m ²	9,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	69	66	74	71	86
1^{ER} QUARTILE	7,70 €/m ²	8,10 €/m ²	7,50 €/m ²	8,80 €/m ²	8,80 €/m ²
LOYER MÉDIAN	9,30 €/m ²	9,20 €/m ²	8,80 €/m ²	9,80 €/m ²	10,10 €/m ²
3^E QUARTILE	10,70 €/m ²	11,50 €/m ²	10,10 €/m ²	10,50 €/m ²	11,10 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	732	304	191	169	353

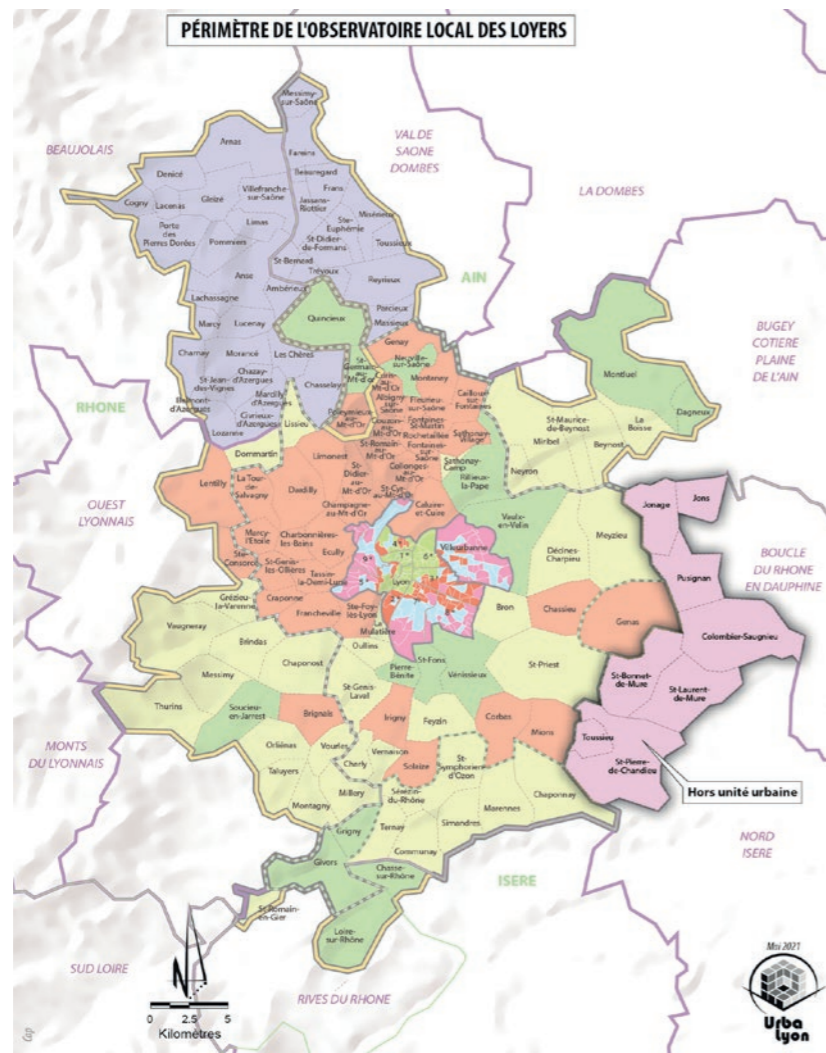
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M²	9,60 €/m ²	8,90 €/m ²
SURFACE HABITABLE MOYENNE	70	74
1^{ER} QUARTILE	8,40 €/m ²	7,90 €/m ²
LOYER MÉDIAN	9,90 €/m ²	9,10 €/m ²
3^E QUARTILE	10,90 €/m ²	10,80 €/m ²
NB DE RÉFÉRENCE	531	1 218

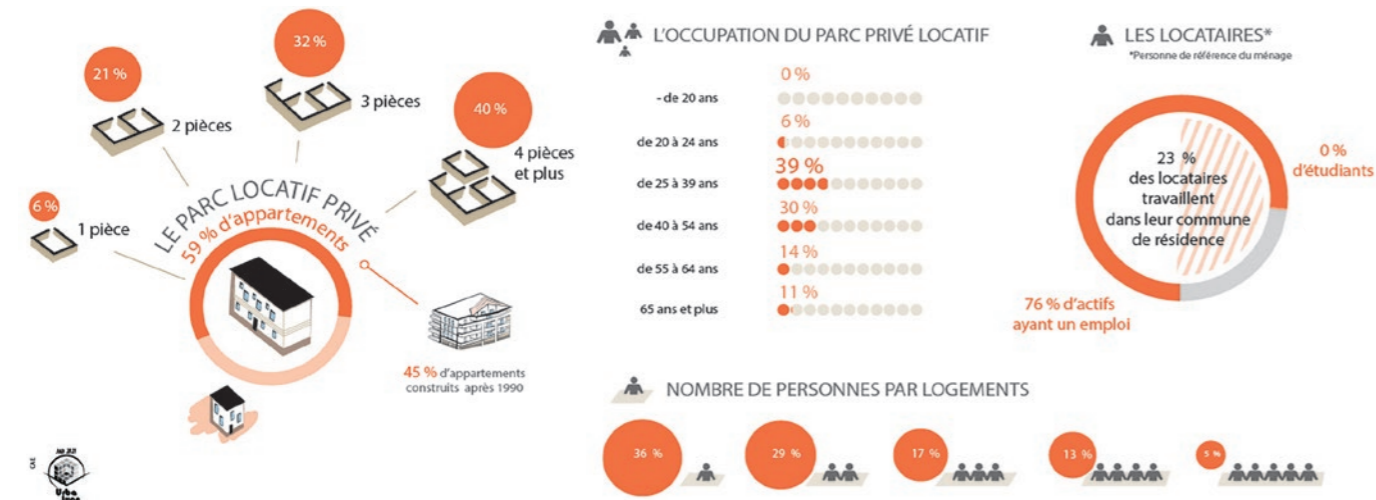
Zone 9 – Grand Est Lyonnais : pas de loyer médian connu en 2020 ¹

Informations

¹ L'OLL ne diffuse pas de résultats en dessous de 50 références collectées
*Personne de référence du ménage.



Éléments de connaissance du parc locatif privé



Loyers par type de logement

	Ensemble	Maisons	Appartements
LOYER MOYEN €/M ²	nd	nd	nd
SURFACE HABITABLE MOYENNE	nd	nd	nd
1 ^{ER} QUARTILE	nd	nd	nd
LOYER MÉDIAN	nd	nd	nd
3 ^E QUARTILE	nd	nd	nd
NB DE RÉFÉRENCE	49	ND	ND

Loyers par typologie de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
LOYER MOYEN €/M ²	nd	nd	nd	nd	nd
SURFACE HABITABLE MOYENNE	nd	nd	nd	nd	nd
1 ^{ER} QUARTILE	nd	nd	nd	nd	nd
LOYER MÉDIAN	nd	nd	nd	nd	nd
3 ^E QUARTILE	nd	nd	nd	nd	nd
NB DE RÉFÉRENCE	ND	ND	ND	nd	nd

Loyers par époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
LOYER MOYEN €/M ²	nd	nd	nd	nd	nd
SURFACE HABITABLE MOYENNE	nd	nd	nd	nd	nd
1 ^{ER} QUARTILE	nd	nd	nd	nd	nd
LOYER MÉDIAN	nd	nd	nd	nd	nd
3 ^E QUARTILE	nd	nd	nd	nd	nd
NB DE RÉFÉRENCE	ND	ND	ND	nd	nd

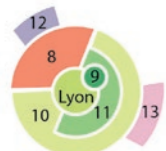
Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
LOYER MOYEN €/M ²	nd	nd
SURFACE HABITABLE MOYENNE	nd	nd
1 ^{ER} QUARTILE	nd	nd
LOYER MÉDIAN	nd	nd
3 ^E QUARTILE	nd	nd
NB DE RÉFÉRENCE	ND	ND

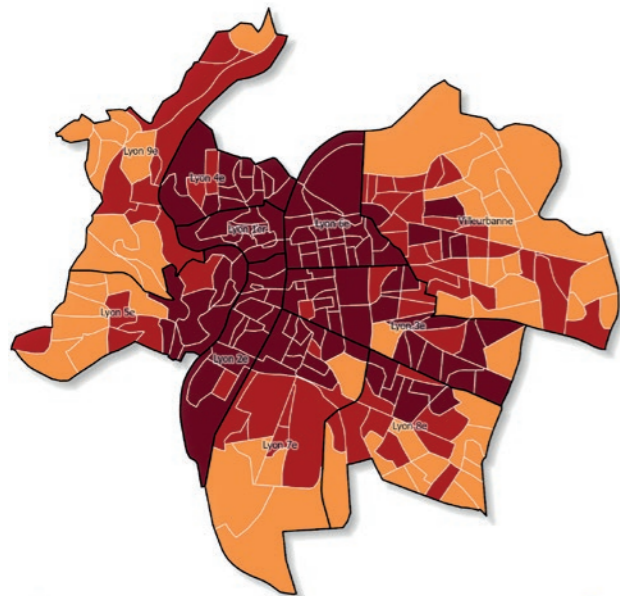
Détails par typologie

Les appartements studios ou T1

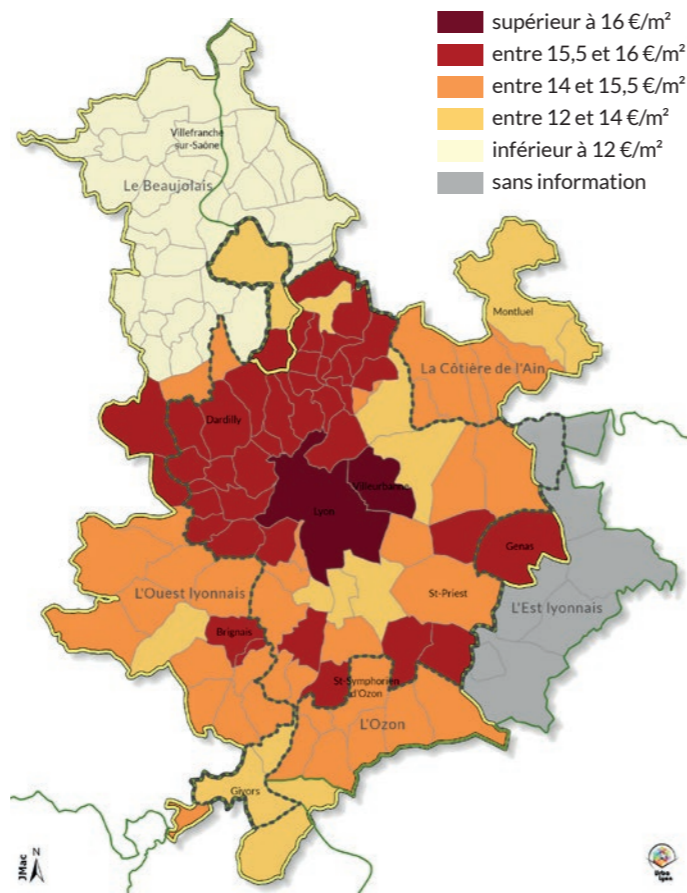
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne

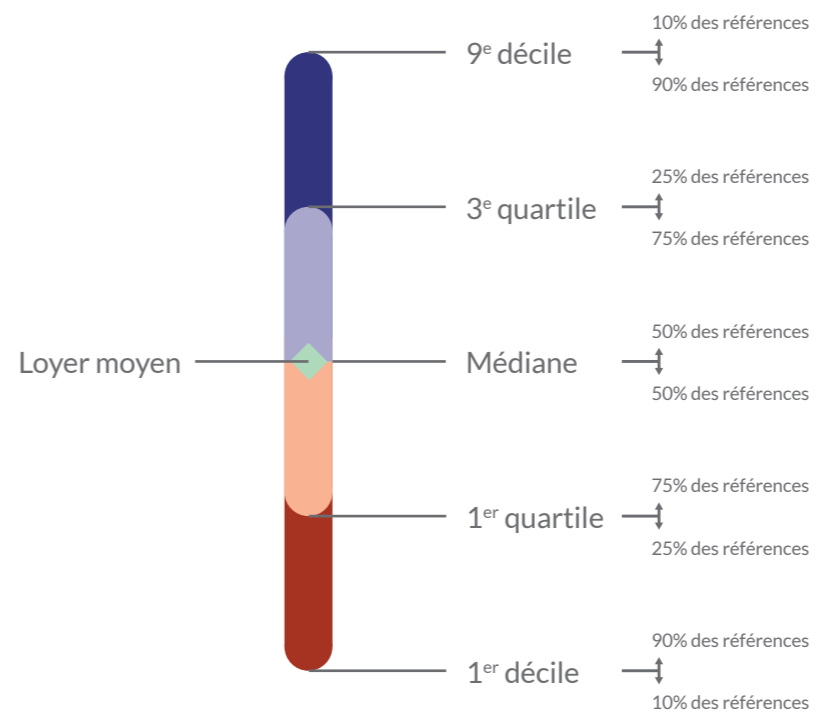
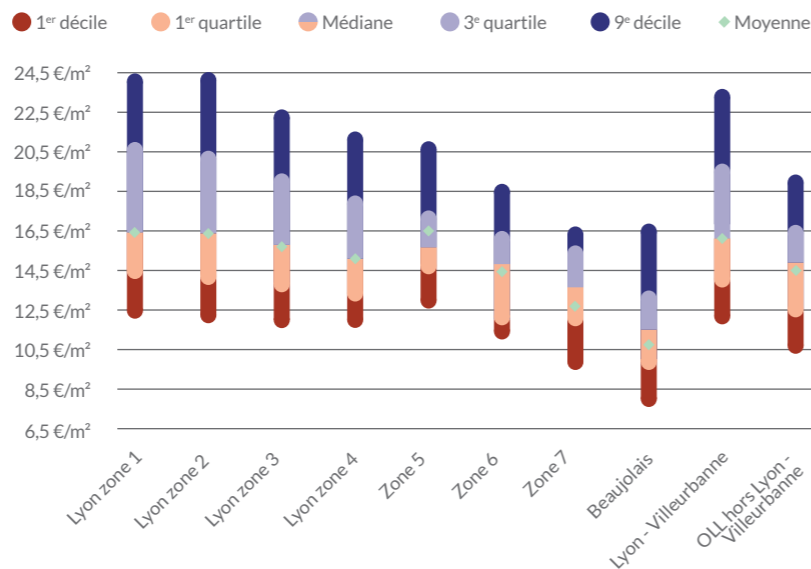


T1 : loyers médians au m²



Zone	Loyer médian	Nb de réf.
ZONE 1	16,40 €/m ²	985
ZONE 2	16,30 €/m ²	1051
ZONE 3	15,60 €/m ²	941
ZONE 4	15,20 €/m ²	412
LYON	16,20 €/m ²	2238
LYON - VILLEURBANNE	16,00 €/m ²	3389
ZONE 5	15,70 €/m ²	281
ZONE 6	14,80 €/m ²	368
ZONE 7	13,60 €/m ²	124
ZONE 8	11,50 €/m ²	117
ZONE 9	nd	nd
OLL HORS LYON ET VILLEURBANNE	14,90 €/m ²	890

T1 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique



Aide à la lecture

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

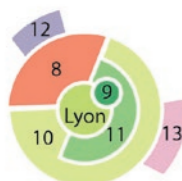
Chaque point sur une borne correspond à un seuil d'analyse. Ainsi le lecteur peut voir rapidement l'écart entre le 1^{er} décile (10% des loyers les moins chers) et le 9^e décile (10% des loyers les plus chers). Cet écart est « l'écart entre les loyers extrêmes ».

Par exemple : pour les T1, dans la zone 1 à Lyon, les 10% des loyers les plus chers sont supérieurs à 25,70 €/m² et les 10% les moins chers inférieurs à 12,70 €/m². L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 13 €/m², les plus élevés sont donc deux fois plus chers que les plus faibles.

ND : les zones non renseignées correspondent à des données non diffusables

Les appartements T2

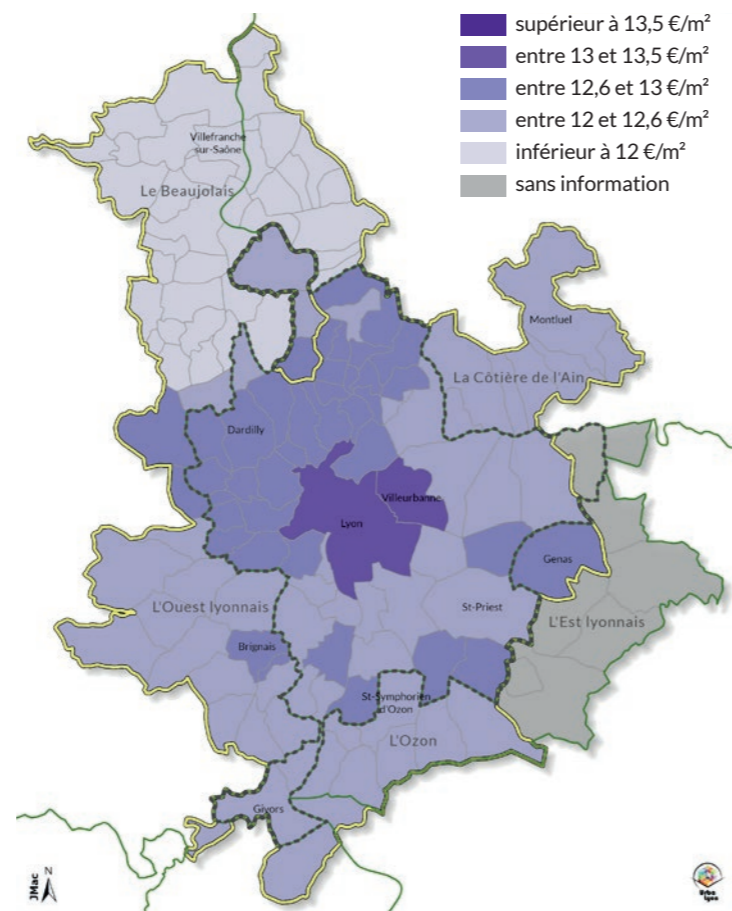
Croquis schématique du périmètre



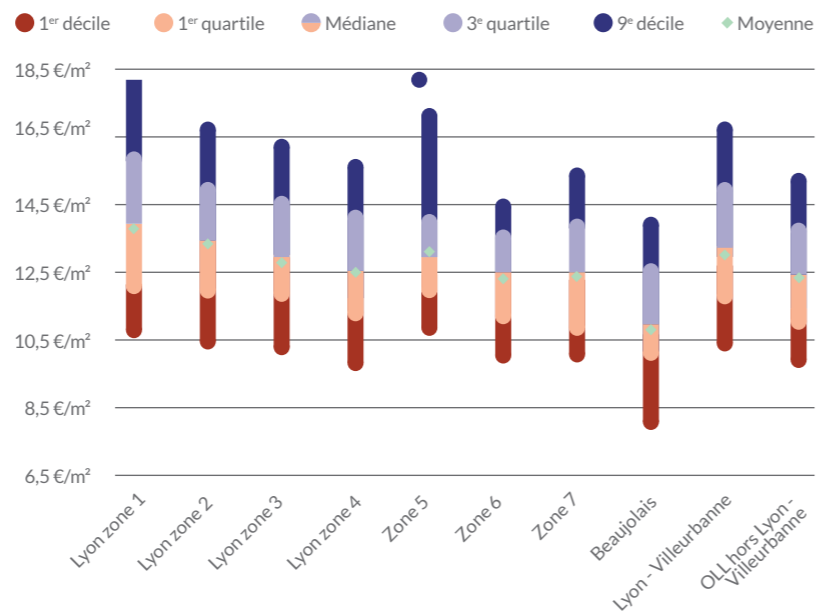
Zoom sur Lyon - Villeurbanne



T2 : loyers médians au m² des appartements



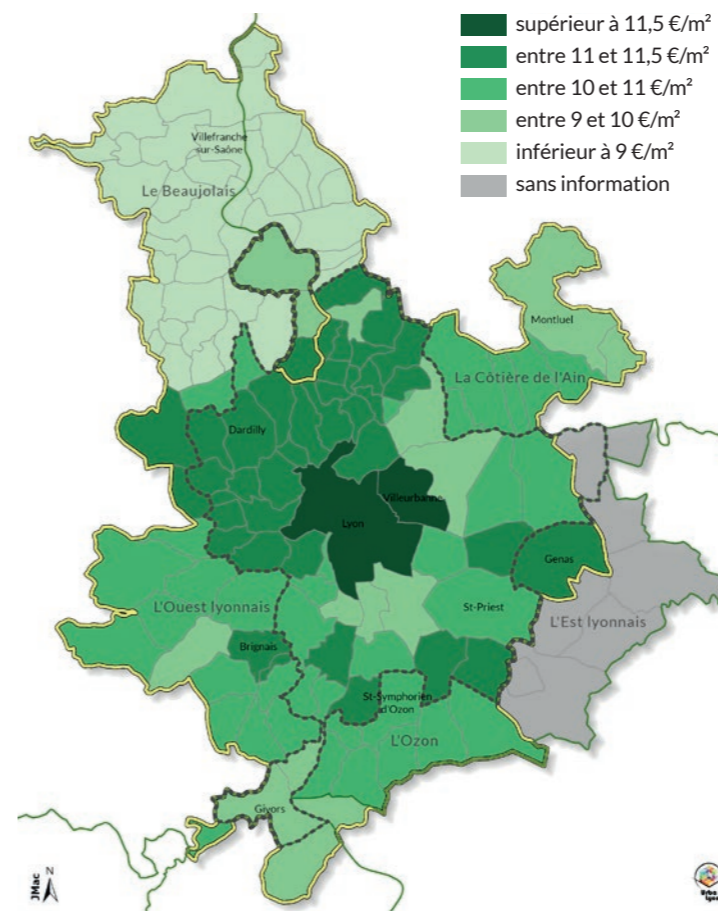
T2 : dispersion des loyers



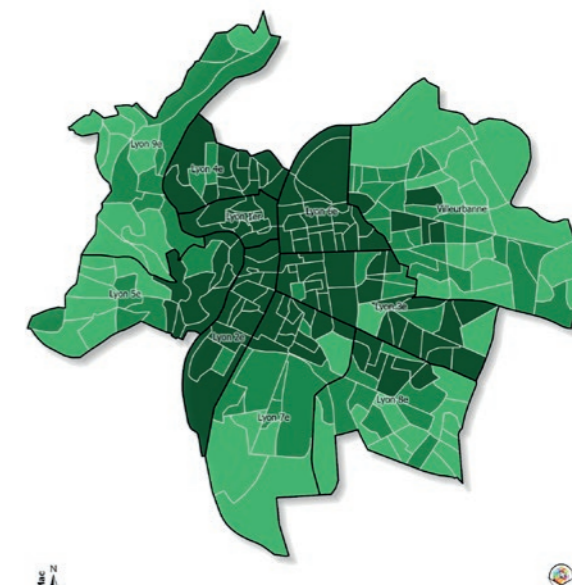
Zone	Loyer médian	Nb de réf.
ZONE 1	13,90 €/m²	1419
ZONE 2	13,40 €/m²	1517
ZONE 3	13,00 €/m²	1573
ZONE 4	12,60 €/m²	807
LYON	13,50 €/m²	3296
LYON - VILLEURBANNE	13,30 €/m²	5316
ZONE 5	12,80 €/m²	1015
ZONE 6	12,50 €/m²	1012
ZONE 7	12,50 €/m²	557
ZONE 8	11,10 €/m²	516
ZONE 9	nd	nd
OLL HORS LYON ET VILLEURBANNE	12,50 €/m²	3100

Les appartements T3

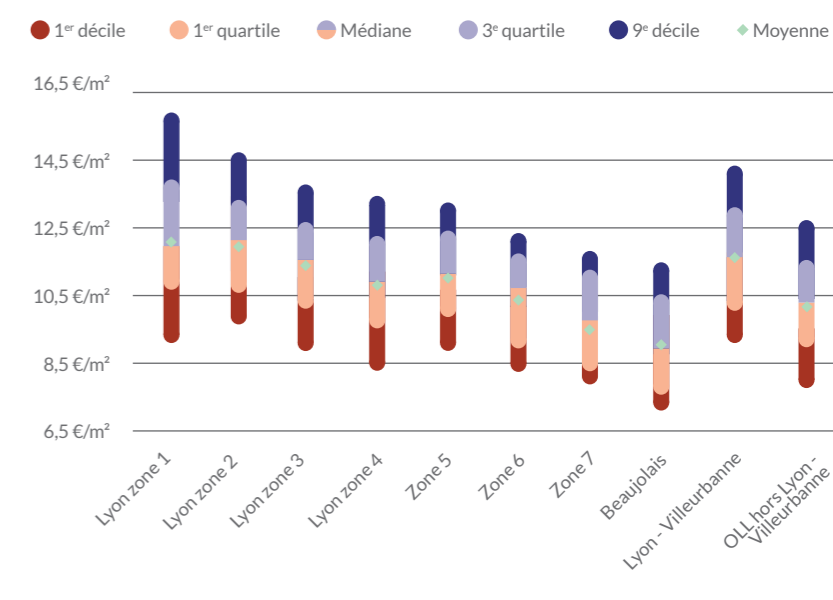
T3 : loyers médians au m² des appartements



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



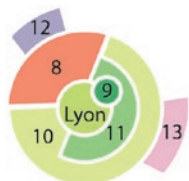
T3 : dispersion des loyers



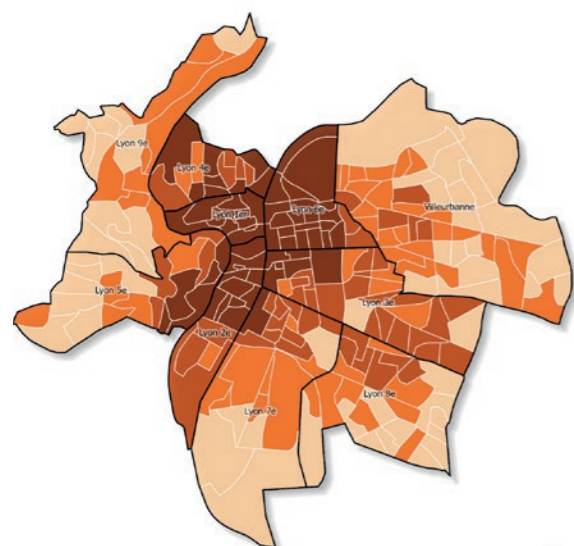
Zone	Loyer médian	Nb de réf.
ZONE 1	12,00 €/m²	1174
ZONE 2	11,90 €/m²	877
ZONE 3	11,40 €/m²	1066
ZONE 4	10,80 €/m²	845
LYON	11,90 €/m²	2378
LYON - VILLEURBANNE	11,60 €/m²	3962
ZONE 5	11,10 €/m²	1247
ZONE 6	10,60 €/m²	1099
ZONE 7	9,80 €/m²	626
ZONE 8	8,90 €/m²	550
ZONE 9	nd	nd
OLL HORS LYON ET VILLEURBANNE	10,40 €/m²	3522

Les appartements T4 et plus

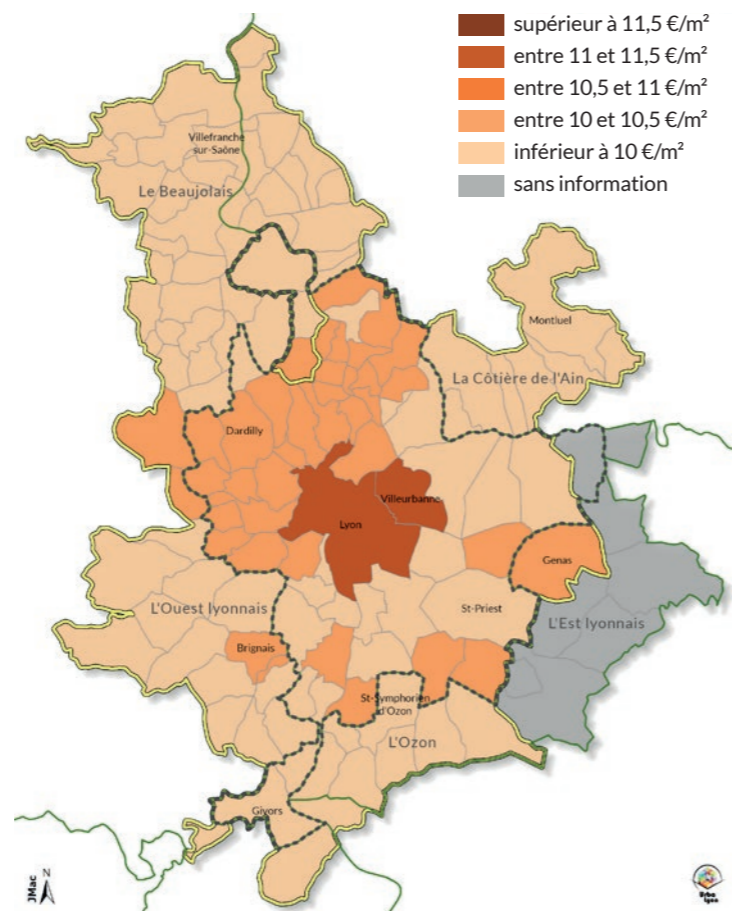
Croquis schématique du périmètre



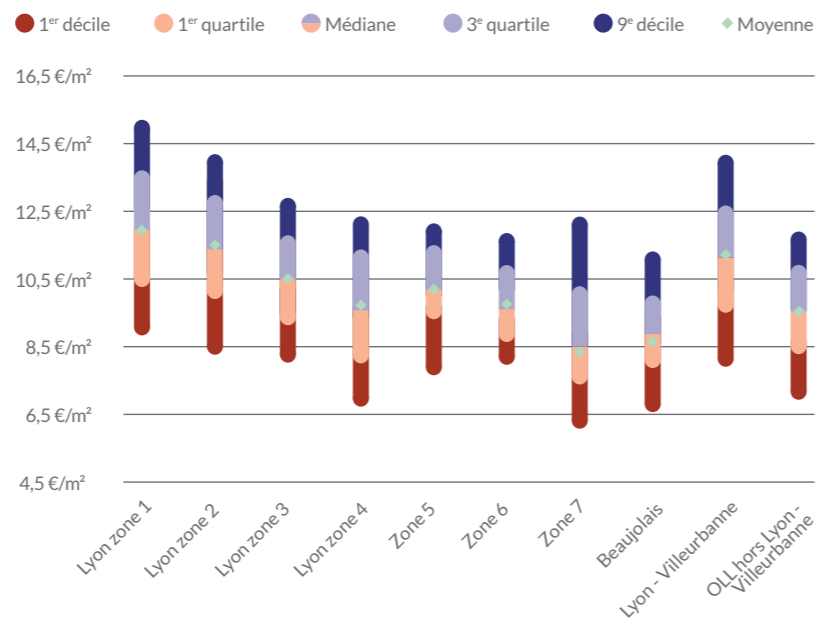
Zoom sur Lyon - Villeurbanne



T4 : loyers médians au m² des appartements



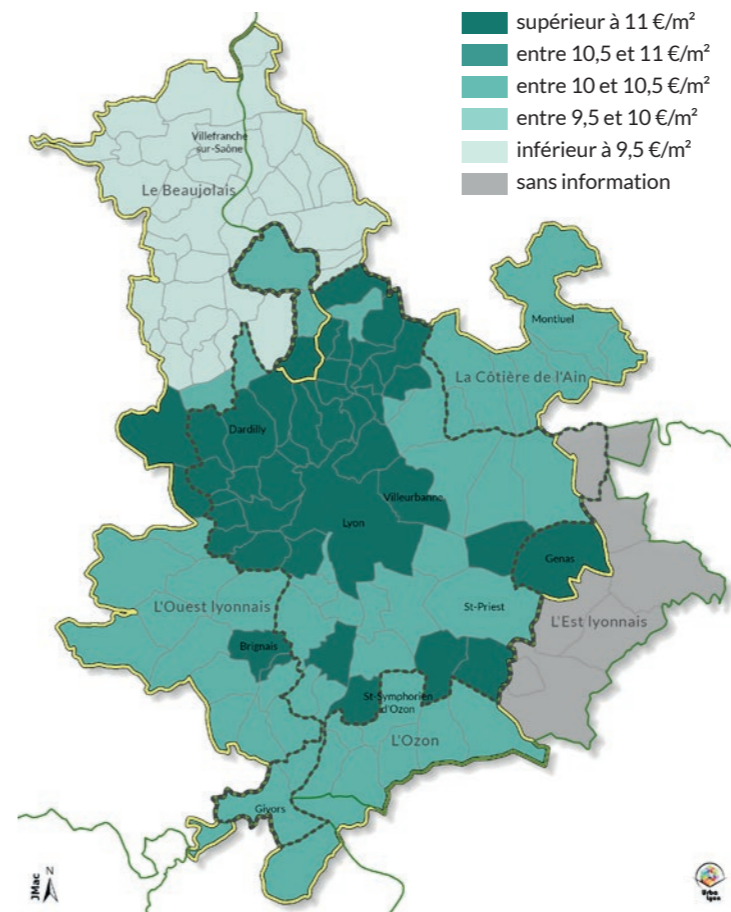
T4 et plus : dispersion des loyers



Zone	Loyer médian	Nb de réf.
ZONE 1	12,00 €/m ²	937
ZONE 2	11,30 €/m ²	582
ZONE 3	10,50 €/m ²	572
ZONE 4	9,70 €/m ²	878
LYON	11,40 €/m ²	1993
LYON - VILLEURBANNE	11,10 €/M ²	2969
ZONE 5	10,20 €/m ²	617
ZONE 6	9,50 €/m ²	530
ZONE 7	8,60 €/m ²	340
ZONE 8	8,80 €/m ²	336
ZONE 9	nd	nd
OLL HORS LYON ET VILLEURBANNE	9,50 €/m ²	1823

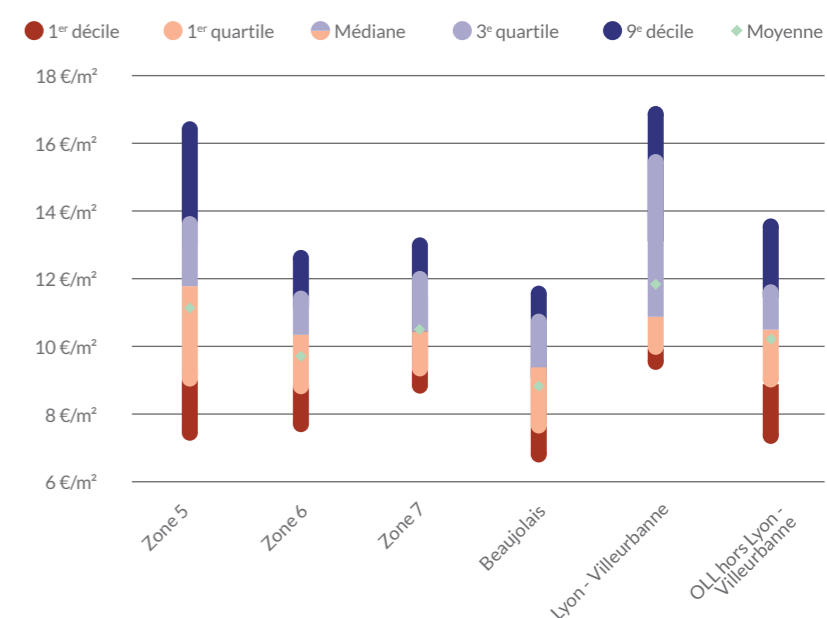
Les maisons

Maisons : loyers médians au m²



Zone	Loyer médian	Nb de réf.
ZONE 1	nd	10
ZONE 2	nd	7
ZONE 3	nd	21
ZONE 4	nd	25
LYON	nd	22
LYON - VILLEURBANNE	11,00 €/M ²	63
ZONE 5	11,80 €/m ²	228
ZONE 6	10,00 €/m ²	278
ZONE 7	10,40 €/m ²	121
ZONE 8	9,30 €/m ²	230
ZONE 9	nd	nd
OLL HORS LYON ET VILLEURBANNE	10,20 €/m ²	857

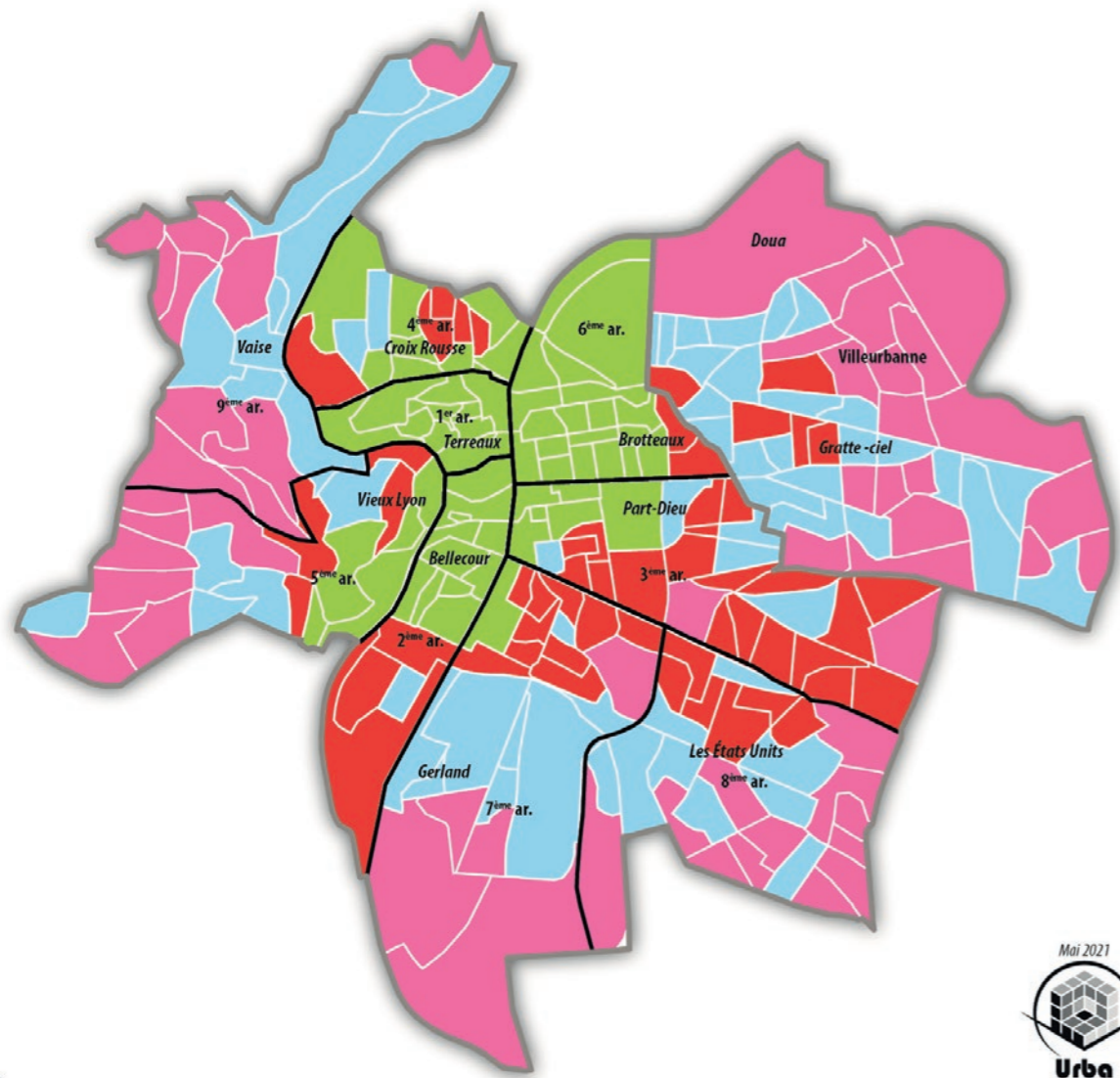
Maisons : dispersion des loyers



Cartes et tableaux de zonage Lyon - Villeurbanne

Les changements de zonage

En 2020, le zonage du périmètre d'observation a été repensé sur Lyon et Villeurbanne. Les deux communes ont été découpées en Iris (« quartiers ») et les zones ont été constituées par regroupement d'Iris, en fonction des niveaux de loyers observés en 2018 et 2019, afin d'avoir des zones avec des niveaux de loyers homogènes.

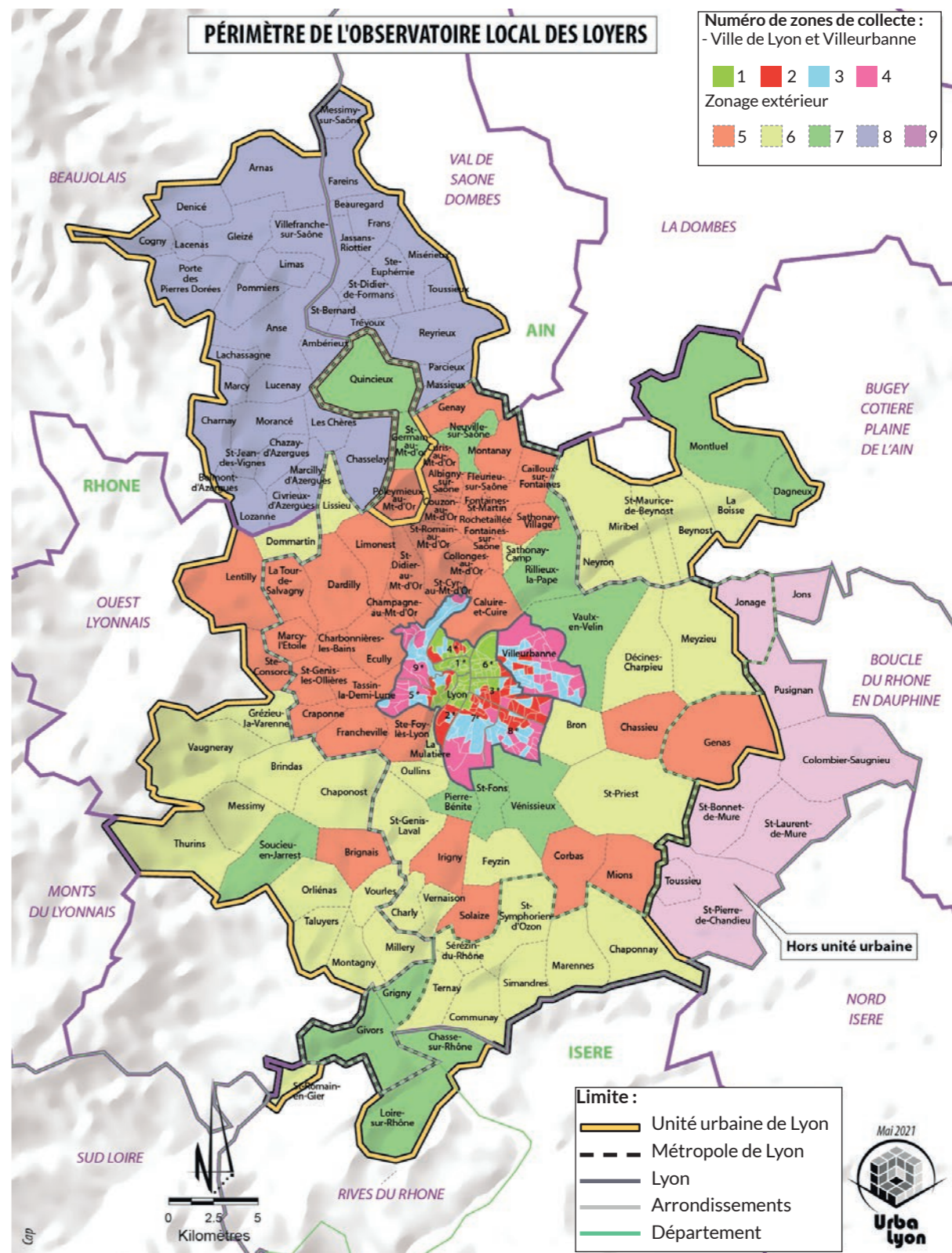


Numéro de zones de collecte :
- Ville de Lyon et Villeurbanne

1	2	3	4
---	---	---	---



Ensemble du périmètre



Limite :

- Unité urbaine de Lyon
- Métropole de Lyon
- Lyon
- Arrondissements
- Département



Numéro de zone	Communes
	Albigny-sur-Saône
	Brignais
	Cailloux-sur-Fontaines
	Caluire-et-Cuire
	Champagne-au-Mont-d'Or
	Charbonnière-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
5	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-Concorce
	Sainte-Foy-lès-Lyon
	Saint-Genis-les-Ollières
	Saint-Romain-au-Mont-d'Or
	Sathonay-Village
	Solaize
	Tassin-la-Demi-Lune

Numéro de zone	Communes
	Beynos
	Brindas
	Bron
	Chaponnay
	Chaponost
	Charly
	Communay
	Décines-Chapieu
	Dommartin
	Feyzin
	Grézieu-la-Varenne
	La Boisse
	La Mulatière
	Lissieu
	Marennas
	Messimy
	Meyzieu
	Millery
6	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

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

8 Beaujolais

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

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

9 Grand Est Lyonnais



Regards de partenaires publics

« La publication des résultats 2020 de l'observatoire local des loyers (OLL) de l'agglomération lyonnaise se situe dans le contexte de l'agrément délivré le 8 février 2021 par le Ministre du logement à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise en tant qu'OLL.

Elle se situe aussi dans la perspective de mise en place de l'encadrement du niveau des loyers du parc privé sur les communes de Lyon et de Villeurbanne sollicité par la Métropole de Lyon dans le cadre de l'expérimentation prévue par la loi ELAN.

C'est pourquoi le zonage de l'observatoire sur Lyon et Villeurbanne a été redéfini et simplifié (diminution de 8 zones à 4) afin d'être plus lisible et plus représentatif du marché locatif privé, grâce notamment à l'augmentation de l'échantillon de logements enquêtés dans chaque zone.

« 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. Sur le territoire de la métropole, 55,3 % des ménages sont locataires (35,4 % des ménages le sont dans le parc privé et 19,9 % dans le parc social).

L'Observatoire local des loyers publie chaque année une analyse fine des tendances de loyers des logements locatifs privés sur un territoire plus large que celui de la métropole. Son agrément national, obtenu par l'Agence d'urbanisme en février 2021, est le fruit du partenariat de confiance des acteurs du territoire et d'une méthodologie solide depuis sa création.

Les résultats de l'année 2020, présentés selon ce nouveau zonage, confirment les tendances constatées les années précédentes : les logements les plus petits (T1) présentent les loyers médians les plus élevés et les écarts de loyers les plus importants par rapport à toutes les autres typologies, la zone la plus centrale de l'agglomération présente les loyers médians les plus hauts et l'augmentation de loyer la plus forte du périmètre de l'observatoire.

Ces constats, fondés sur une méthodologie éprouvée et des données objectivées, ont vocation être partagés entre tous les acteurs concernés par l'évolution du marché locatif privé : organisations représentatives des locataires et des bailleurs, professionnels de l'immobilier, ADMIL, collectivités, services de l'Etat.

Cette appropriation collective des problématiques est un enjeu essentiel pour l'État au titre du soutien qu'il apporte à l'OLL depuis sa création. »

Christine Guinard - Directrice adjointe de la DDT 69

Pour accompagner la candidature de la Métropole d'expérimentation de l'encadrement des loyers sur les communes Lyon et Villeurbanne, qui sont particulièrement soumises à la tension du marché locatif privé, les zonages d'observation de l'observatoire ont évolué sur ces deux communes.

L'analyse des loyers produite dans cette publication permet d'objectiver le dialogue permanent entre les acteurs locaux de l'habitat sur la tension du marché locatif, à l'échelle de l'aire métropolitaine, et de nourrir ce partenariat. Il constitue à ce titre un outil majeur dans la mise en oeuvre et l'évaluation de la politique locale de l'habitat et du logement et des outils déployés. »

Frédérique Bonetti, Directrice de l'habitat et du logement – Métropole de Lyon

Chiffres clés de l'agglomération lyonnaise

▶ **28%**

logements locatifs privés

Insee, Recensement de la population 2017

▶ **11,90 €/m²**

loyer médian en 2020

OLL 69

▶ **12,60 €/m²**

loyer médian en 2020

à Lyon et Villeurbanne

OLL 69

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Aurélié Lapierre** - 04 81 92 33 57 a.lapierre@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme



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

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

GRAND LYON
la métropole



sepal
synthèse locale d'études
et de programmation de l'agglomération lyonnaise