



# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

SEPTEMBRE 2022

**DONNÉES 2021**

Édito	3
Méthodologie	4
Contexte de l'observatoire	5
Résultats	7
La division des grands logements	20
Regard de partenaire	22
<b>Annexes</b>	
Détails par zone	24
Détails par typologie	44



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







« Depuis 2015, l'Observatoire local des loyers lyonnais (OLL), porté par l'Agence d'urbanisme, est un outil partenarial de connaissance du marché locatif local à destination du grand public et des professionnels de l'immobilier. Son expertise est reconnue par un agrément officiel de l'Etat.

Nous publions chaque année les résultats de l'enquête annuelle de l'observatoire. L'analyse s'appuie cette année sur plus de 27 000 références recueillies en 2021 auprès des professionnels partenaires, complétées par près de 1 500 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. Elle met en lumière la tension du marché immobilier local et les niveaux de loyers élevés en 2021, sur une grande partie du territoire observé. Ces données nous alertent et guideront notre action.

Je vous invite à prendre connaissance de cette publication, qui pour cette huitième édition annuelle, offre une photographie du marché locatif local, juste avant la mise en place de l'encadrement des loyers dans les villes de Lyon et Villeurbanne, le 1<sup>er</sup> novembre 2021, par la Métropole de Lyon. L'OLL, qui fait référence pour l'encadrement des loyers, nous permettra également de suivre l'impact de cette expérimentation. »

**Renaud Payre**  
**Président du Comité de gouvernance de l'OLL**

# Méthodologie

## Information

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

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

Les dispositifs d'observation sur les loyers dont le plus connu est Clameur observent les loyers pratiqués en se référant aux baux signés au cours de l'année observée. 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 Sociétés d'économie mixte (Sem) et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion). Cette collecte est réalisée auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens, et de tout autre fournisseur de données, complétée par des enquêtes auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

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

## Le traitement des données

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

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

## Les objectifs de fiabilité

Le centre de traitement fixe un minimum d'enquêtes à réaliser en fonction, notamment, de la dispersion des loyers pour le croisement

concerné. Ce dispositif permet de garantir la précision des résultats. Ainsi en appliquant cette rigueur statistique, certains croisements de variables ne sont pas utilisables. Ils correspondent pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est trop faible dans la zone observée.

**Les résultats 2021 ont été établis à partir d'un échantillon de 28 726 logements locatifs privés, dont 1 463 en gestion directe et 27 263 en gestion déléguée à un professionnel.** Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 références sont présentés dans ce document.

**Les résultats présentés sont hors charges.**

## Le zonage

Partiellement modifié en 2020, pour les communes soumises à l'encadrement des loyers, le zonage iso-loyer regroupe entre elles des zones homogènes en termes de loyers. Cette méthodologie peut conduire à créer des quartiers/secteurs discontinus. Sur Lyon et Villeurbanne, le regroupement est effectué à l'échelle des Iris\*, sur la base des données collectées en 2018 et 2019. En périphérie, la maille communale a été utilisée pour constituer les différents secteurs d'observation, sur la base des données collectées en 2014.

Pour rappel, le zonage respecte des contraintes de taille critique (autour d'un minimum de 8 000 logements locatifs privés) ou de délimitation de l'unité urbaine. Ainsi défini, il ne permet pas de communiquer des résultats à l'échelle des arrondissements, des communes ou des conférences territoriales des maires de la Métropole de Lyon.

La méthodologie de l'observatoire ne permet pas la mesure des évolutions de loyer, mais l'identification des tendances. En effet, le panel des logements observés varie d'année en année en fonction des conditions de collecte. Seule la représentativité de l'échantillon est assurée tant en termes de volume que de typologie de logements.





# Contexte de l'observatoire

## Vision partenariale et données de cadrage

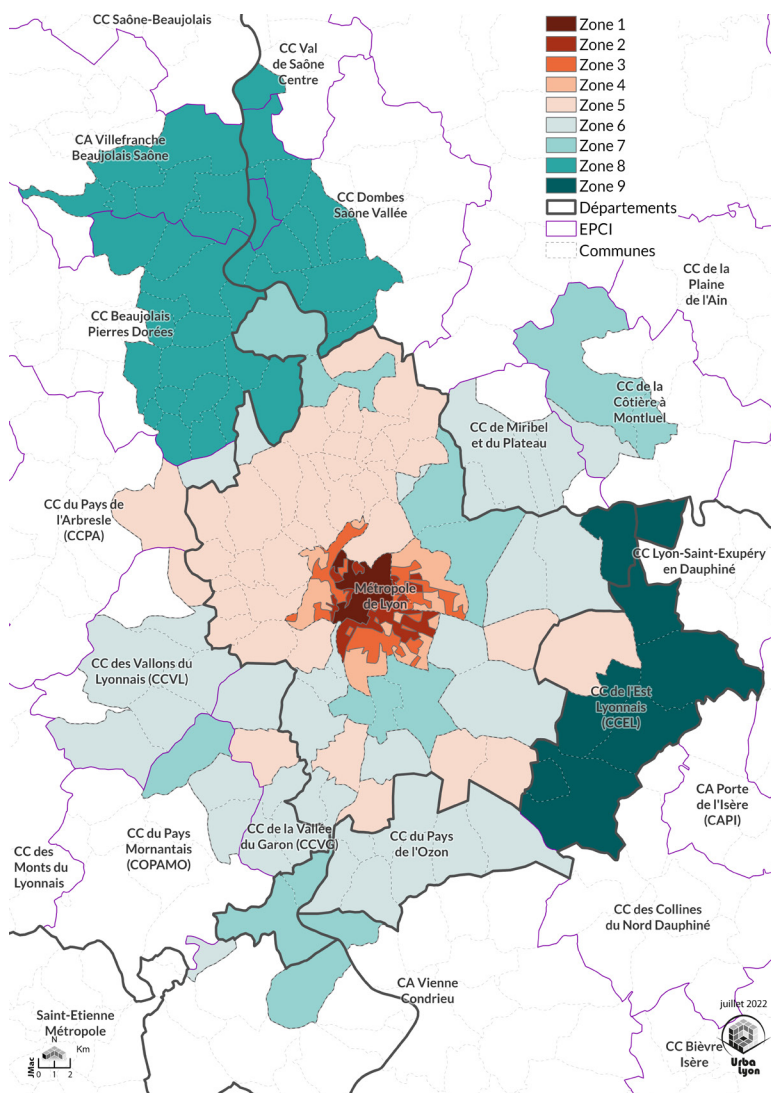
### Information

La composition des neuf zones du périmètre est détaillée de la page 24 à la page 42.

### Croquis schématique du périmètre



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



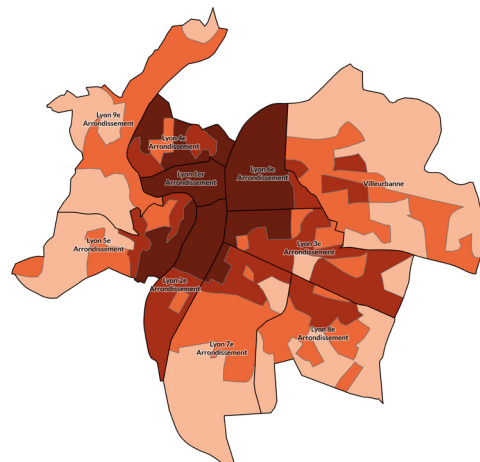
### La dynamique des acteurs

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

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

### Zoom sur le secteur Lyon / Villeurbanne







### Information

\*Insee RGP 2018, fichier de détail "Logement".

Compte-tenu de la disponibilité tardive des données infracommunales du recensement général de la population (parution en octobre 2022 pour les données infracommunales 2019), le millésime antérieur a été systématiquement mobilisé (soit 2018 dans cette publication).

### L'encadrement des loyers

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021, les Villes de Lyon et Villeurbanne expérimentent l'encadrement des loyers. Les données exploitées dans le présent document ont été collectées avant l'entrée en vigueur de cette mesure.

### Un tiers des résidences principales sont des locations privées

Le périmètre de l'OLL comprend 246 894 logements locatifs privés, soit 32,5% des résidences principales du territoire en 2018.\*

Ce parc est inégalement réparti sur le territoire. Il est concentré pour près des deux tiers (63%) à Lyon et Villeurbanne. Dans ce secteur central, le parc locatif privé représente près de 46,8% des résidences principales.

Ce parc de logements décroît en part comme en volume au fur et à mesure que l'on s'éloigne

du centre de l'agglomération. Dans le Grand Est Lyonnais (zone 9), territoire plus rural, la part des logements locatifs privés n'est que de 13,9% sur l'ensemble des résidences principales. Dans ce secteur, c'est le statut de propriétaire occupant qui est fortement majoritaire.

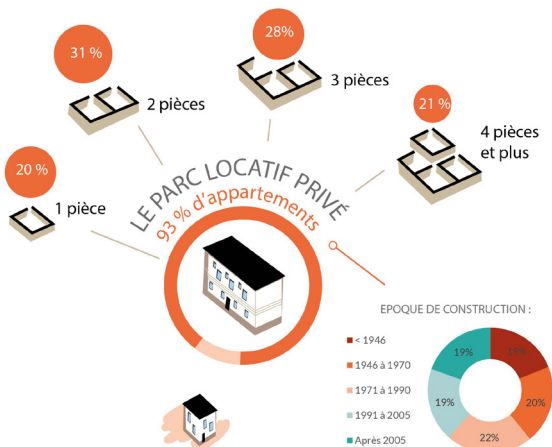
### Recensement du parc locatif privé par zone

Source: Insee RGP 2018

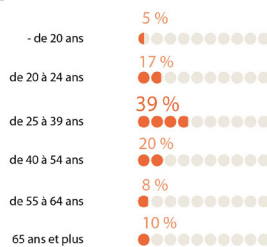
Zones	Logts vides	Logts meublés	Ensemble	% rés. princ
Zone 1	33 169	5 561	38 730	52,5%
Zone 2	39 739	9 615	49 354	52,7%
Zone 3	34 571	8 995	43 566	45,7%
Zone 4	18 696	6 037	24 733	34,7%
<b>Lyon/V.</b>	<b>126 175</b>	<b>30 208</b>	<b>156 383</b>	<b>46,8%</b>
Zone 5	26 071	1 827	27 898	22,3%
Zone 6	28 676	2 553	31 229	22,5%
Zone 7	15 552	2 157	17 708	12,7%
Zone 8	11 449	426	11 875	22,3%
Zone 9	1 723	77	1 800	13,9%
<b>Périphérie</b>	<b>83 471</b>	<b>7 039</b>	<b>90 511</b>	<b>21,3%</b>
<b>OLL</b>	<b>209 647</b>	<b>37 247</b>	<b>246 894</b>	<b>32,5%</b>

### Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

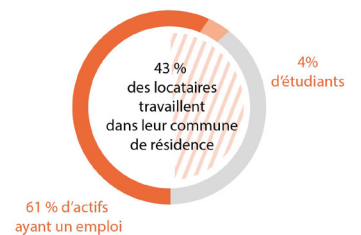


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVE LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS







# Résultats

## Le loyer médian dans le parc privé est de 12,00 €/m<sup>2</sup> en 2021

### Définitions

**9<sup>e</sup> décile :** 90% des loyers au m<sup>2</sup> sont situés en dessous de ce niveau, 10% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

**3<sup>e</sup> quartile :** 75% des loyers au m<sup>2</sup> en dessous, 25% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

**Médiane :** 50% des loyers au m<sup>2</sup> en dessous, 50% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

**1<sup>er</sup> quartile :** 25% des loyers au m<sup>2</sup> en dessous, 75% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

**1<sup>er</sup> décile :** 10% des loyers au m<sup>2</sup>.

### Informations

<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 2021. 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 rénovation. 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 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 12,00 €/m<sup>2</sup> en 2021

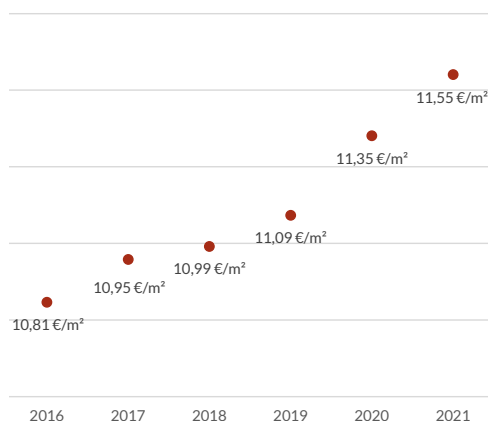
Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'OLL69, le loyer médian en 2021 est de 12,00 €/m<sup>2</sup>. Cela indique que la moitié des locataires du périmètre paie un loyer inférieur à ce montant et que l'autre moitié paie un loyer supérieur. Parmi l'ensemble des niveaux de loyers pratiqués en 2021, les 25% les moins chers sont inférieurs à 10,30 €/m<sup>2</sup> et les 25% les plus chers sont supérieurs à 14,20 €/m<sup>2</sup>.

### Une hausse soutenue 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 2021, le loyer médian a augmenté de 1,33% par an, soit une hausse de 0,74 €/m<sup>2</sup> en six ans<sup>1</sup>. Signe d'une forte tension sur le marché locatif local, cette évolution est nettement supérieure à celle connue par l'Indice national de référence des loyers (IRL) au cours de la période concernée (+0,85% par an). Cette tendance laisse entrevoir l'influence toute relative de l'encadrement des loyers par l'IRL à la relocation ou au renouvellement de bail applicable pourtant sur la majorité des communes du périmètre de l'OLL<sup>2</sup>.

#### Loyer médian en €/m<sup>2</sup> depuis 2016

(sur 5 045 références suivies dans le temps)



Issue de la loi Alur, la mesure d'encadrement (distincte de l'encadrement des loyers expérimenté actuellement à Lyon et Villeurbanne), prévoit qu'en cas de changement de locataire ou au renouvellement du bail, le loyer ne peut être revalorisé au-delà de l'IRL. Elle prévoit toutefois un certain nombre de situations pour lesquelles les bailleurs peuvent s'affranchir de l'IRL :

- dans le cas de travaux en cours de bail ou entre deux locataires ;
- pour une augmentation d'un loyer sous-évalué au renouvellement de bail.

Les conditions relativement souples de mobilisation de ces exceptions expliquent en partie pourquoi la mesure d'encadrement prévue par la loi ne semble pas avoir entravé la tendance haussière du marché locatif local.

### Le loyer médian des appartements est 1,70 €/m<sup>2</sup> plus cher que le loyer médian des maisons

Le loyer médian des appartements est de 12,20 €/m<sup>2</sup> alors que celui des maisons est de 10,50 €/m<sup>2</sup>. À noter que moins d'un logement locatif sur dix est une maison (8%). 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.

### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	27 935	791	28 726
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	708 €	974 €	729 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,50 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,20 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	14,40 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	14,20 €/m <sup>2</sup>



# Le loyer médian varie de 12,80 €/m<sup>2</sup> à Lyon/Villeurbanne à 9,70 €/m<sup>2</sup> dans le Beaujolais

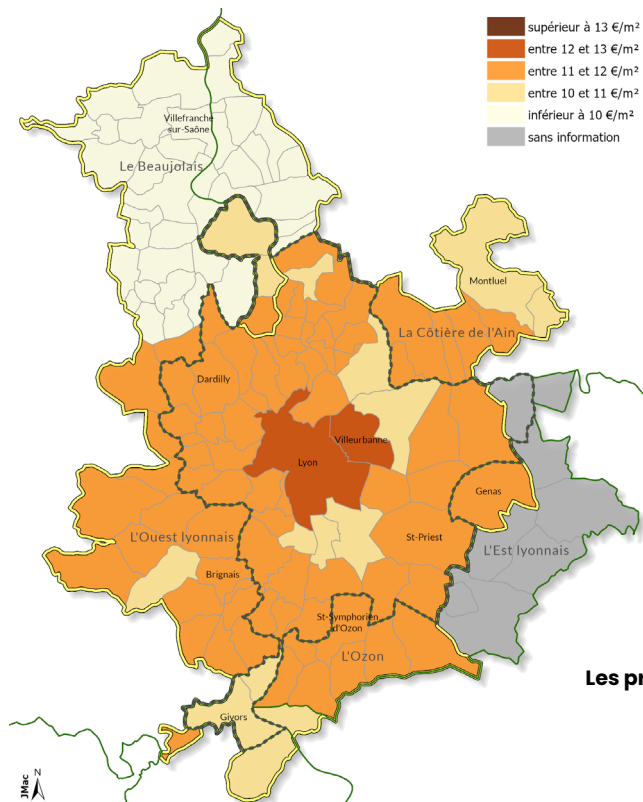
## Informations

<sup>1</sup> Aucun résultat ne peut être communiqué pour la zone 9 - Est Lyonnais en raison d'un nombre insuffisant de données.

<sup>2</sup> Plus de détails par zone à partir de la page 24.

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

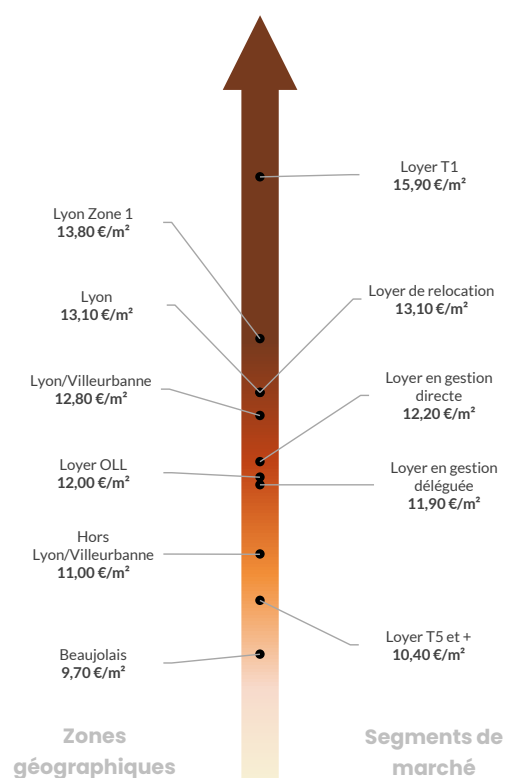
## Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone <sup>1</sup>



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

Le loyer médian est de 12,80 €/m<sup>2</sup> pour le secteur Lyon/Villeurbanne et plus précisément de 13,10 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération et plus les loyers diminuent<sup>1</sup>. Dans la zone 5, qui comprend en partie les communes des Monts d'Or, le loyer médian est de 11,90 €/m<sup>2</sup>. Il est de 11,10 €/m<sup>2</sup> 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 10,90 €/m<sup>2</sup>. 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 9,70 €/m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

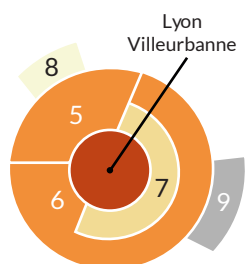
## Les principaux niveaux de loyers médians



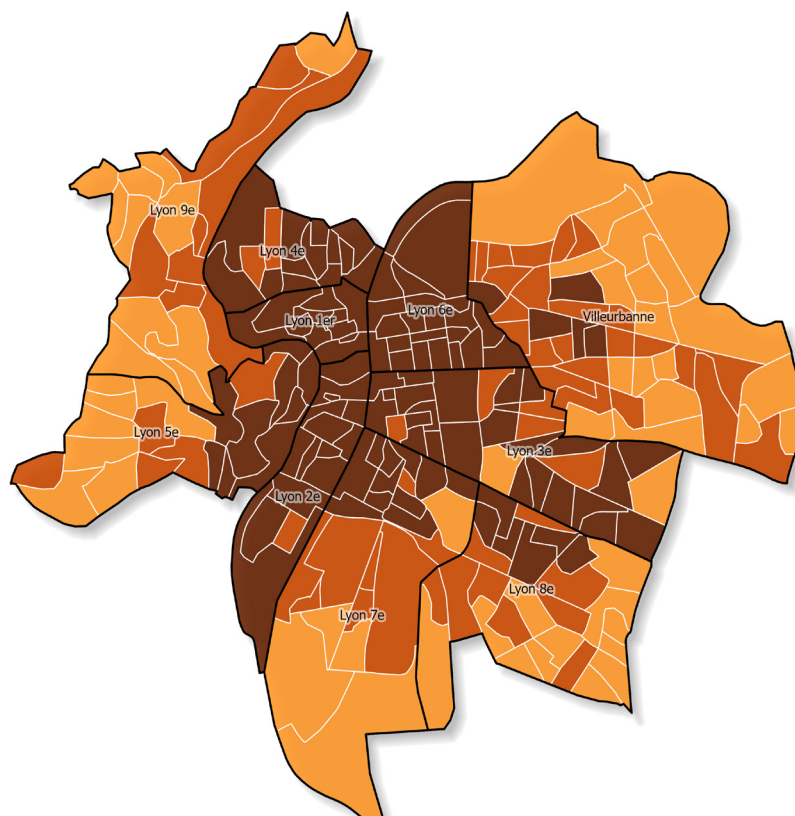




### Croquis schématique du périmètre



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



### Observations

ZONES	Surface moyenne	Loyer médian	Nbre de ref	Taux d'apts
Zone 01	65 m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	4 918	99,9%
Zone 02	55 m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	5 292	99,7%
Zone 03	56 m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	5 445	99,6%
Zone 04	58 m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	5 024	99,4%
<b>Lyon/Villeurbanne</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>	<b>12,80 €/m<sup>2</sup></b>	<b>20 679</b>	<b>99,6%</b>
Zone 05	68 m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	2 887	93,2%
Zone 06	67 m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	2 329	89,7%
Zone 07	64 m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	1 425	93,7%
Zone 08	72 m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	1 406	86,3%
Zone 09	nd	nd	nd	nd
<b>Périphérie</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>	<b>11,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>8 047</b>	<b>91,1%</b>
<b>OLL</b>	<b>62 m<sup>2</sup></b>	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>28 726</b>	<b>97,2%</b>

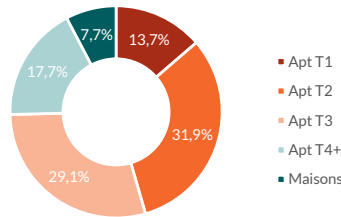


**Information**

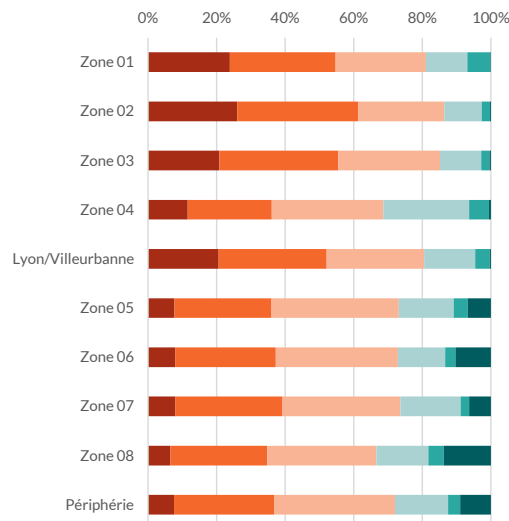
\* Plus de détails par typologie à partir de la page 44.

**Le mètre carré coûte 5,50 € de plus dans un petit logement (T1) que dans un grand logement (T5 et plus).**

**Répartition du parc selon la typologie**



**Répartition du parc par typologie et par zone**



**Des écarts de loyer au mètre carré importants entre les T1 et les autres surfaces**

Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les studios et les T1 creusent l'écart avec une différence de 2,90 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2 contre 1,70 €/m<sup>2</sup> 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 5,50 €.\*

**De fortes disparités de loyers pour les petites typologies**

Les loyers des studios et logements T1 sont également les plus disparates. Il y a un écart de 11,70 €/m<sup>2</sup> entre les 10% des T1 les plus chers (23,40 €/m<sup>2</sup>) et les 10% de T1 les moins chers (11,70 €/m<sup>2</sup>). L'écart entre les loyers extrêmes n'est que de 5,30 à 6,50 €/m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

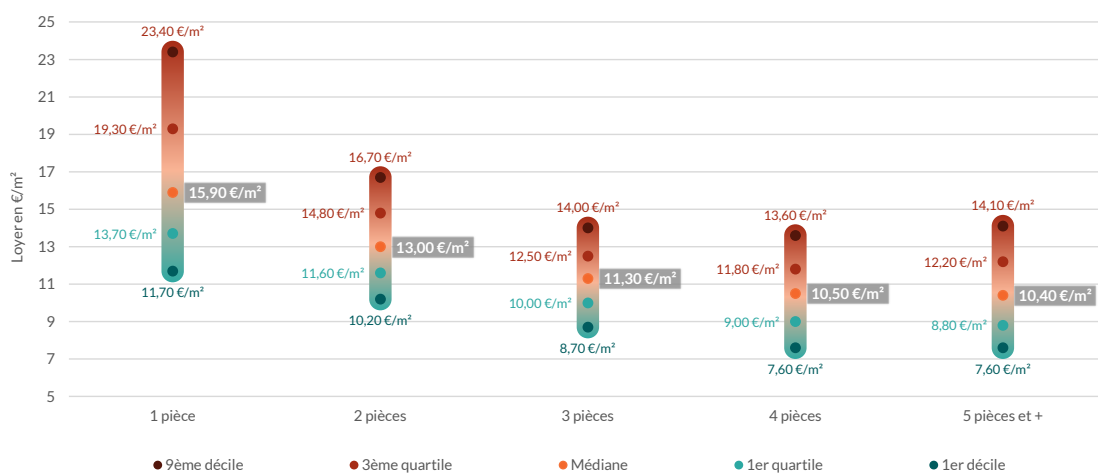




## Information

\* Aide à la lecture du graphique page 45.

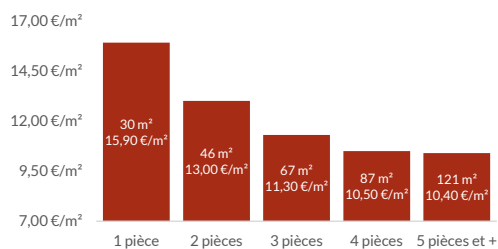
### Dispersion des loyers selon le nombre de pièces \*



### Dispersion des loyers selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1 <sup>er</sup> décile	11,70 €/m²	10,20 €/m²	8,70 €/m²	7,60 €/m²	7,60 €/m²
1 <sup>er</sup> quartile	13,70 €/m²	11,60 €/m²	10,00 €/m²	9,00 €/m²	8,80 €/m²
Médiane	15,90 €/m²	13,00 €/m²	11,30 €/m²	10,50 €/m²	10,40 €/m²
3 <sup>ème</sup> quartile	19,30 €/m²	14,80 €/m²	12,50 €/m²	11,80 €/m²	12,20 €/m²
9 <sup>ème</sup> décile	23,40 €/m²	16,70 €/m²	14,00 €/m²	13,60 €/m²	14,10 €/m²
Surface moyenne	30 m²	46 m²	67 m²	87 m²	121 m²

### Loyer médian par typologie



# Des niveaux de loyers plus élevés dans le parc ancien

L'époque de construction, 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 a été construit avant 1946, 29% entre 1946 et 1990, 15% entre 1991 et 2005 et 22% après 2005.

69% des logements locatifs privés construits avant 1946 sont localisés à Lyon et Villeurbanne. Ils représentent ainsi 39% du parc locatif privé du secteur centre. Le parc plus récent s'est progressivement déployé en dehors du centre de l'agglomération. Près d'un tiers des logements (31%) situés en dehors de Lyon et Villeurbanne a ainsi été construit après 2005.

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

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

Le loyer médian du parc construit entre 1946 et 1970 est de seulement 11,20 €/m<sup>2</sup> alors qu'il s'élève respectivement à 12,60 €/m<sup>2</sup> pour les logements anciens (construits avant 1946) et 12,20 €/m<sup>2</sup> pour les logements les plus récents (construits après 1990).

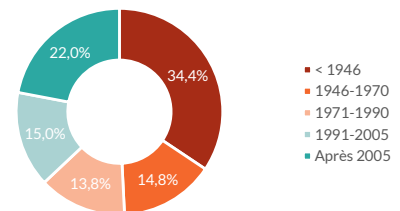
Le niveau de loyer plus élevé des logements récents traduit la hausse du coût des opérations, due notamment à la hausse des coûts du foncier, mais également à l'augmentation progressive des normes d'habitabilité et de construction (performance thermique, d'accessibilité...).

Il convient toutefois de nuancer cette comparaison des niveaux de loyer hors charges par époque de construction. Les loyers moins élevés des logements construits entre 1946 et 1970 sont en effet bien souvent compensés par des niveaux de charges supérieurs.

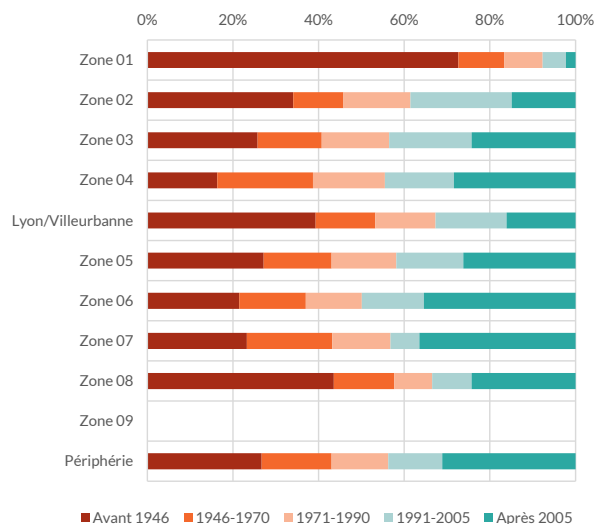
## Dispersion des loyers selon l'époque de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
<b>ENSEMBLE</b>					
Nbre de réf.	8 878	7 423	4 416	3 398	4 611
Surf. hab. moy.	60 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	12,20 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,70 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,60 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	15,20 €/m <sup>2</sup>	13,40 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>	13,90 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>
<b>MAISONS</b>					
Nbre de réf.	265	151	135	103	137
Surf. hab. moy.	85 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	10,50 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	8,50 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	10,30 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	13,30 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>
<b>APPARTEMENTS</b>					
Nbre de réf.	8 613	7 272	4 281	3 295	4 474
Surf. hab. moy.	57 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	12,50 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,90 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,70 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	15,40 €/m <sup>2</sup>	13,40 €/m <sup>2</sup>	13,70 €/m <sup>2</sup>	14,20 €/m <sup>2</sup>	13,90 €/m <sup>2</sup>

## Répartition du parc selon l'époque de construction



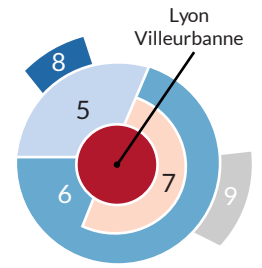
## Epoque de construction selon la zone







### Croquis schématique du périmètre

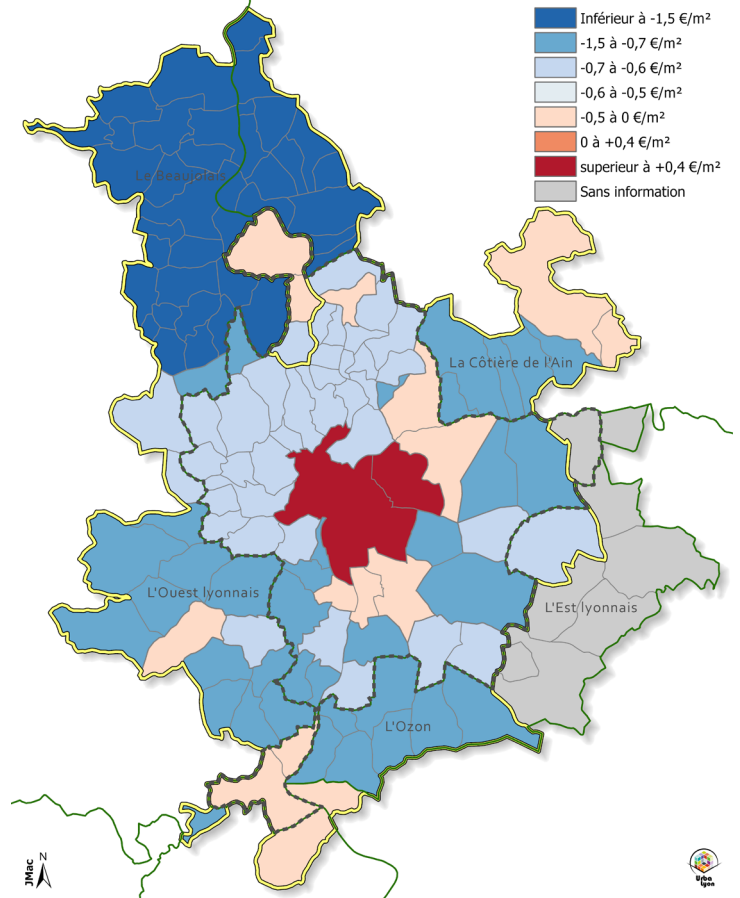


### Un parc très ancien présentant des niveaux de loyers supérieurs au reste du parc

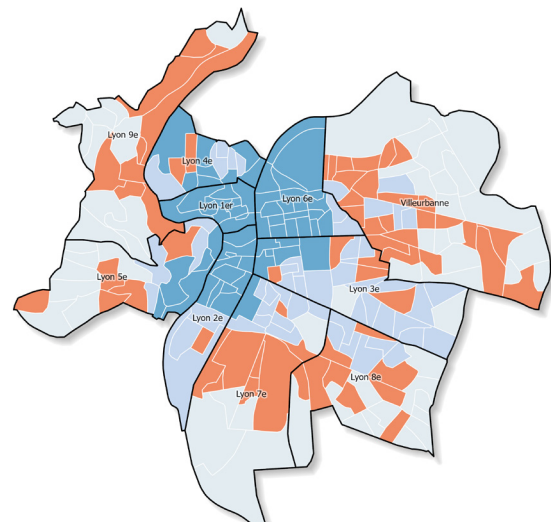
Dans le secteur Lyon/Villeurbanne, le parc construit avant 1946 affiche un loyer médian supérieur à celui construit après 2005, soit 13,60 €/m<sup>2</sup>, ce qui constitue en soit une spécificité du marché locatif local. Pour les autres secteurs, les loyers du parc ancien sont inférieurs à ceux du parc récent, de l'ordre de -0,50 à -1,50 €/m<sup>2</sup> selon les secteurs. Cela s'explique notamment par la structure spécifique du parc lyonnais.

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

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

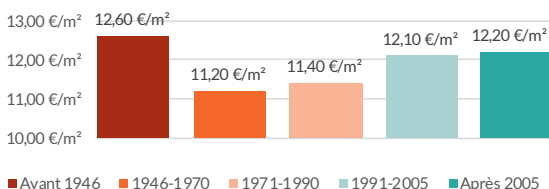


### Zoom sur Lyon et Villeurbanne



### Loyer médian par époque de construction

ZONES	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Zone 01	13,90 €/m <sup>2</sup>	13,40 €/m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>	14,60 €/m <sup>2</sup>
Zone 02	13,40 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>
Zone 03	13,40 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>
Zone 04	12,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>
Lyon V.	13,60 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>
Zone 05	11,50 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>
Zone 06	11,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
Zone 07	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
Zone 08	9,10 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>
Zone 09	nd	nd	nd	nd	nd
Périphérie	10,70 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>
OLL	12,60 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>



# L'ancienneté du locataire : un écart de loyer de 1,40 €/m<sup>2</sup> entre les anciens et les nouveau baux

## Définitions

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

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

## Information

\* 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 (1,40 €/m<sup>2</sup> contre 0,90 €/m<sup>2</sup> en 2020) en particulier au centre de l'agglomération.

## Près d'un tiers des logements a changé de locataire en 2021

29% des logements du parc locatif privé ont été reloués au cours de l'année 2021 sur l'ensemble du périmètre de l'OLL. Ce taux est relativement stable depuis 2019 et en retrait par rapport aux années précédentes (32% en 2018 et 2017). On observe néanmoins une reprise de la mobilité notamment sur les petits logements. Alors que la mobilité de locataires dans les T1 avait fortement baissé en 2019 (30% contre 37% en 2018), elle tend à retrouver son niveau antérieur en 2021 (36%).

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

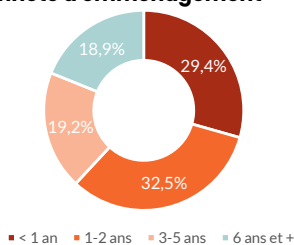
## Plus le locataire demeure longtemps dans son logement, moins son loyer sera élevé

La moitié des locataires ayant changé de logement au cours de l'année paie un loyer supérieur de 1,40 €/m<sup>2</sup> ou plus à celui des locataires ayant conservé le même logement. Cet écart n'a jamais été aussi élevé depuis qu'il est observé (2016).

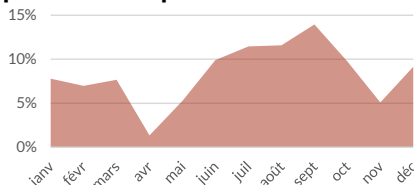
## Une forte hausse des loyers à la relocation sur les petits logements

Lors du changement de locataire dans un T3 et plus, les nouveaux occupants paient un loyer entre 0,90 €/m<sup>2</sup> et 1,10 €/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 plus importante pour les T1 et les T2 avec respectivement 2,40 €/m<sup>2</sup> de 1,30 €/m<sup>2</sup>.

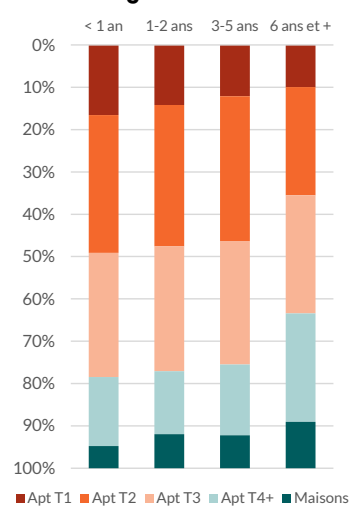
## Répartition des logements selon l'ancienneté d'eménagement



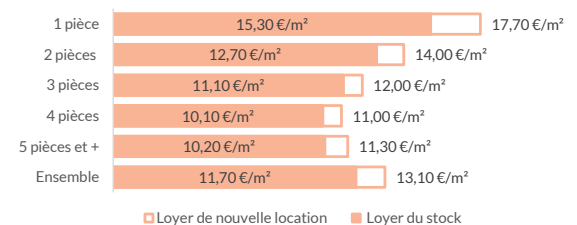
## Saisonnalité de l'eménagement l'année précédant l'enquête



## Typologie du logement selon l'ancienneté d'eménagement



## Niveaux de loyers médians par typologie



## Niveaux de loyers médians par ancienneté





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

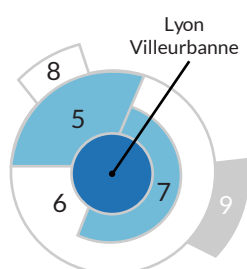
Les écarts sont moins élevés entre les loyers de stock et les loyers à la relocation pour les logements construits après 1990 (de l'ordre de 0,80 €/m<sup>2</sup> à 1,00 €/m<sup>2</sup>). En revanche, ils sont plus élevés pour les logements construits entre 1946 et 1970 (1,50 à 1,80 €/m<sup>2</sup>), et surtout pour les logements construits avant 1946 (2,00 €/m<sup>2</sup> de différence). Ces écarts peuvent traduire l'effort de rénovation des propriétaires pour leur logement avant de le reproprier 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 et Villeurbanne

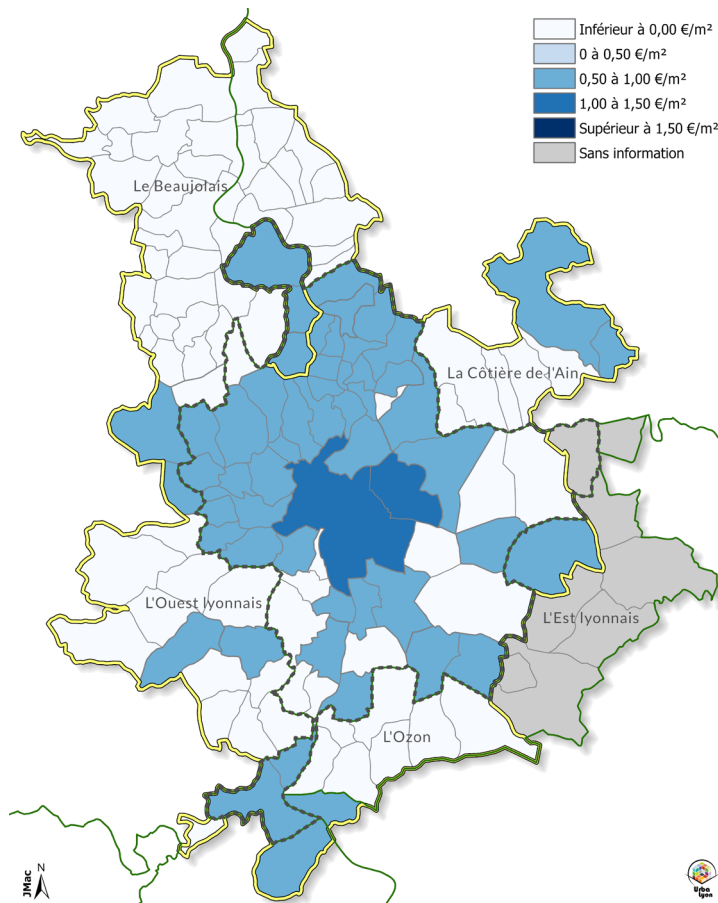
Sur le secteur Lyon/Villeurbanne, le loyer des nouvelles locations est de 1,50 €/m<sup>2</sup> supérieur au loyer de stock. Les zones du centre ayant les niveaux de loyers les plus élevés dans Lyon sont également celles où l'écart de loyer est le plus important lorsque le locataire a emménagé au cours de l'année (il est de 1,80 €/m<sup>2</sup> en zone 1, 1,70 €/m<sup>2</sup> en zone 2, 1,30 €/m<sup>2</sup> en zone 4 et 1,20 €/m<sup>2</sup> en zone 3).

Hors Lyon et Villeurbanne, les écarts sont beaucoup moins prononcés. Ils varient de -0,10 €/m<sup>2</sup> dans le Beaujolais à +0,70 €/m<sup>2</sup> en première couronne (zones 5 et 7).

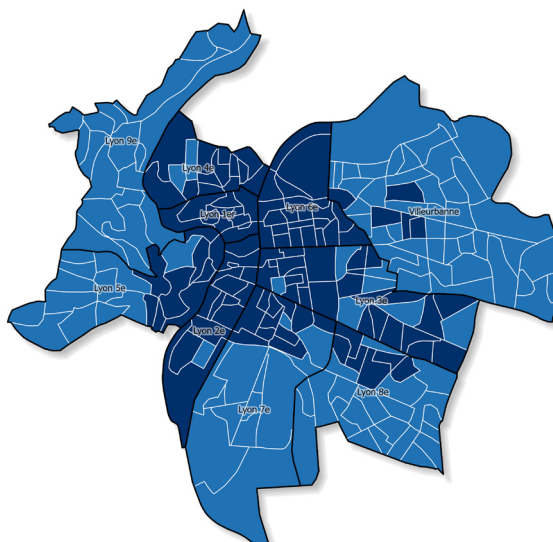
### Croquis schématique du périmètre



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



### Zoom sur Lyon et Villeurbanne



# Les charges : élément déterminant dans la dépense logement

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

## Un niveau moyen de charges à 1,06 €/m<sup>2</sup>

Le montant moyen des charges mensuelles dans le périmètre de l'OLL est de 72 €. Les provisions de charges représentent 7,7% 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 1,06 €.

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 T2 et T3

Le montant des charges rapporté au mètre carré est plus important pour les petites surfaces que pour les grandes (1,27 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un T1 contre 0,75 €/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 T2 et T3, soit respectivement 7,7% et 8,6%.

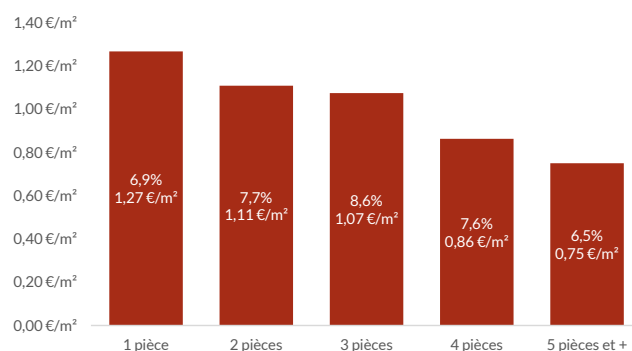
## Des charges différentes en fonction de l'époque de construction

Les immeubles construits avant 1946 ont des charges relativement peu chères, à 0,74 €/m<sup>2</sup> en moyenne et représentent une part moins élevée dans la dépense logement (5,3%). 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.

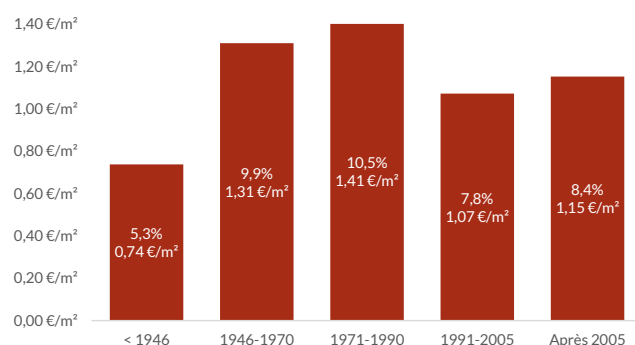
Pour les logements construits dans la période d'après-guerre jusqu'au début des années 1990, les provisions de charges sont environ deux fois plus élevées par rapport au prix du mètre carré (entre 1,31 €/m<sup>2</sup> et 1,41 €/m<sup>2</sup>) et également en part de la dépense logement. La surconsommation 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 1,07 €/m<sup>2</sup> et 1,15 €/m<sup>2</sup>. L'isolation y est plus performante et le nombre de prestations restreint par rapport aux logements construits dans les décennies précédentes.

**Charges moyennes en €/m<sup>2</sup> par typologie**  
(et poids en % dans la dépense logement)



**Charges moyennes en €/m<sup>2</sup> selon l'époque de construction**  
(et poids en % dans la dépense logement)







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

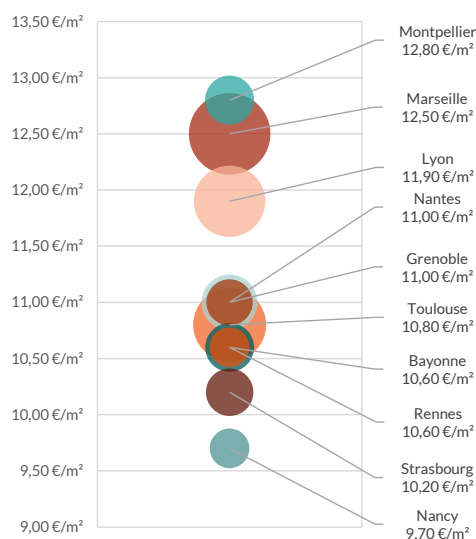
## Information

\* Chaque OLL ne se base pas sur le même périmètre géographique. Beaucoup de résultats sont collectés sur l'ensemble de l'unité urbaine mais certains ont un périmètre élargi.

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

## Loyer médian des observatoires et nombre de références\*

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



En 2021, 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 2020.

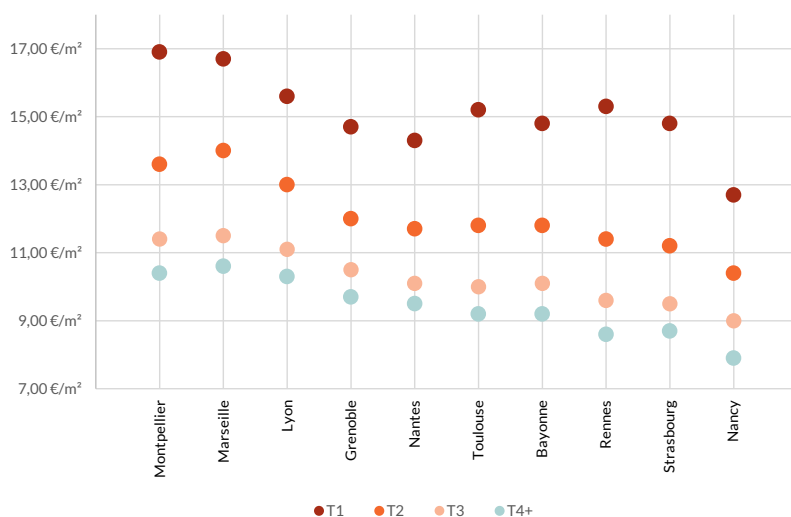
Les loyers médians les plus élevés sont localisés dans les agglomérations de Montpellier (12,80 €/m²) et Marseille - Aix-en-Provence (12,50 €/m²). Avec un loyer médian de 11,90 €/m² en 2020, Lyon est troisième en matière de cherté du marché locatif privé.

La hiérarchisation des marchés locatifs évolue sensiblement pour les petites typologies (T1 voire T2). Les villes marquées par une présence étudiante forte affichent systématiquement des niveaux de loyer plus élevés sur ces segments. Pour les logements T1, c'est le cas notamment de Toulouse (15,20 €/m²), Rennes (15,30 €/m²) et Strasbourg (14,80 €/m²). Le marché locatif montpellierain, qui s'affiche comme le marché locatif le plus cher en région devant Aix-Marseille, suit également cette logique. En effet, les loyers montpellierains n'excèdent ceux pratiqués à Aix-Marseille que sur le segment des T1 (avec respectivement 16,90 €/m² contre 19,70 €/m²).

En comparaison, l'agglomération lyonnaise présente une structure des loyers équilibrée. Elle constitue le troisième marché locatif français (hors agglomération parisienne) sur l'ensemble des segments du parc locatif privé.

## Niveau de loyers comparé selon la typologie des logements

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



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

## Information

\* Insee RGP 2018, fichier de détail "Logement".

Compte-tenu de la disponibilité tardive des données infracommunales du recensement général de la population (parution en octobre 2022 pour les données infracommunales 2019), le millésime antérieur a été systématiquement mobilisé (soit 2018 dans cette publication).

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

## Une répartition spatiale des logements sociaux encore inégale

En 2018, 139 228 logements locatifs sociaux sont recensés sur le périmètre de l'OLL 69.\* Ce segment du parc de logements représente 18,3% des résidences principales de l'ensemble du périmètre.

Avec 39,5% des logements HLM de l'agglomération lyonnaise situés dans Lyon et Villeurbanne, le parc social est concentré sur ces deux communes à l'instar du parc privé. Il est également très présent dans la zone 7, où sont implantés plus d'un quart de l'ensemble des logements du parc social du périmètre d'observation. Certaines communes de cette zone concentrent dans le parc social entre 45% et 50% de leurs 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 privé et social 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. 41% des logements sociaux sont des T4 ou plus contre seulement 21% des logements locatifs privés. A l'inverse, le parc privé propose davantage de petits logements : les T1 et T2 représentent 51 % du parc privé alors qu'ils ne composent que 24% du parc social. Le parc locatif social sera donc plus à même de recevoir des ménages plus grands que le parc locatif privé.

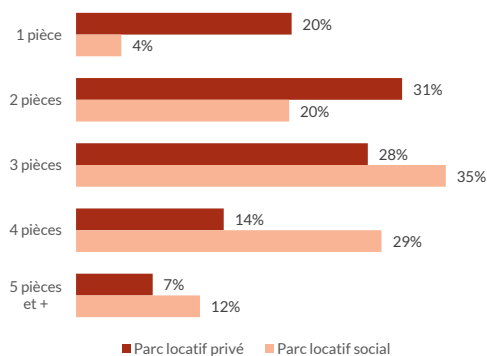
## Répartition des parcs locatifs privé et social par zone

Source: Insee RGP 2018

ZONES	Nombre de résidences principales	Parc locatif privé		Parc locatif social	
		Nombre	%	Nombre	%
Zone 1	73 702	38 730	52,5%	6 772	9,2%
Zone 2	93 603	49 354	52,7%	10 743	11,5%
Zone 3	95 379	43 566	45,7%	16 632	17,4%
Zone 4	71 250	24 733	34,7%	20 786	29,2%
<b>Lyon/Villeurbanne</b>	<b>333 934</b>	<b>156 383</b>	<b>46,8%</b>	<b>54 933</b>	<b>16,5%</b>
Zone 5	124 953	27 898	22,3%	15 759	12,6%
Zone 6	138 910	31 229	22,5%	23 028	16,6%
Zone 7	138 910	17 708	12,7%	36 225	26,1%
Zone 8	53 358	11 875	22,3%	8 788	16,5%
Zone 9	12 954	1 800	13,9%	495	3,8%
<b>Périphérie</b>	<b>425 529</b>	<b>90 511</b>	<b>21,3%</b>	<b>84 294</b>	<b>19,8%</b>
<b>OLL</b>	<b>759 463</b>	<b>246 894</b>	<b>32,5%</b>	<b>139 228</b>	<b>18,3%</b>

## Répartition par nombre de pièces des résidences principales des parcs locatifs privé et social

Source: Insee RGP 2018



## Information

<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.

<sup>3</sup> Aide à la lecture du graphique page 45.

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

En 2020, sur le périmètre de l'OLL, le parc locatif social propose un loyer médian environ deux fois moins cher que celui du parc locatif privé. En effet, le loyer médian du parc social est de 6,00 €/m<sup>2</sup> contre 12,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> pour 25% du parc aux loyers les plus bas, à plus de 13,80 €/m<sup>2</sup> pour 25% du parc aux loyers les plus élevés. Pour le parc social, les niveaux de loyers s'étendent de moins de 5,10 €/m<sup>2</sup> pour 25% du parc social le moins cher à plus de 6,90 €/m<sup>2</sup> 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.

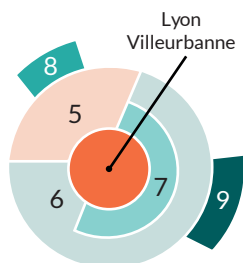
Cette complémentarité se retrouve en général dans l'ensemble des zones de l'OLL avec des loyers du parc privé supérieurs à ceux du parc social. Quelques chevauchements sont cependant observables entre les loyers les plus bas du parc privé et les loyers les plus élevés du parc social notamment dans le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

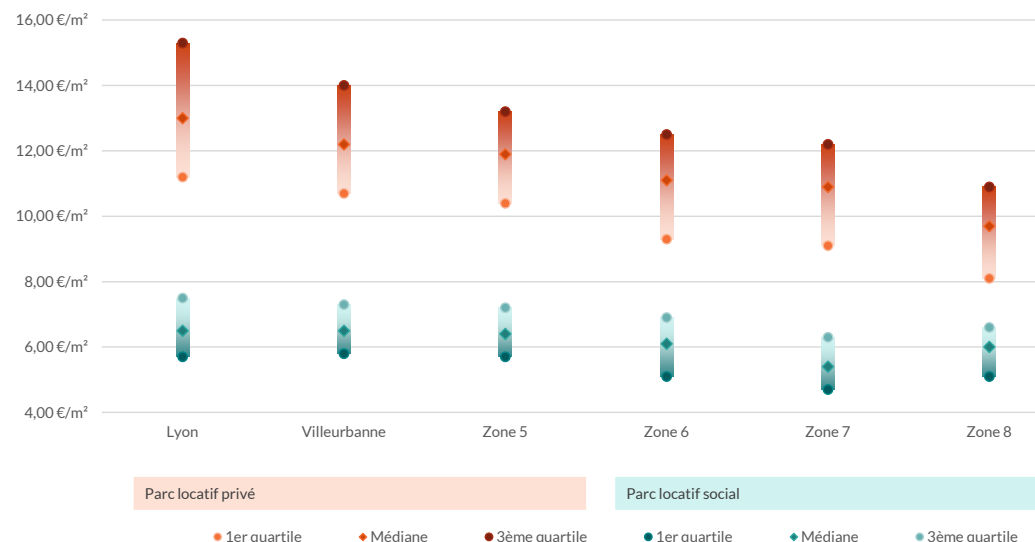
Les professionnels du logement locatif privé comme ceux œuvrant dans le parc locatif social constatent une tension accrue sur leurs marchés respectifs avec une baisse de l'offre de logements disponibles et une demande toujours élevée<sup>1</sup>. Ainsi, dans la Métropole de Lyon en 2020, on compte 9,7 demandes actives de logement social pour 1 demande satisfaite<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.

## Croquis schématique du périmètre



## Dispersion des loyers des parcs locatifs privé et social <sup>3</sup>

Source: RPLS/Anil 2020





# La division des grands logements, un accélérateur des dynamiques immobilières locales

## Information

\* Insee RGP 2018, fichier de détail "Logement".

Compte-tenu de la disponibilité tardive des données infracommunales du recensement général de la population (parution en octobre 2022 pour les données infracommunales 2019), le millésime antérieur a été systématiquement mobilisé (soit 2018 dans cette publication).

**Le parc de logements locatifs privés a progressé de 3,7% entre 2013 et 2018 dans Lyon et Villeurbanne : une dynamique essentiellement alimentée par la progression du parc de petits logements sur les secteurs centraux.\***

## Des phénomènes explicatifs multiples, parmi lesquels la division des grands logements

En six ans, sur les 5 544 logements locatifs privés supplémentaires recensés dans les deux communes, plus des trois quarts sont des logements T1 ou T2. Ce segment du parc locatif privé est donc celui qui progresse le plus rapidement (avec respectivement +5,4% et +4,4% pour les logements T1 et T2), en particulier sur la zone 1 et 2. Près de 40% de la nouvelle offre locative sur Lyon et Villeurbanne est constituée de petits logements situés dans ces secteurs.

À l'inverse, le nombre de logements locatifs privés de 5 pièces ou plus a diminué de 482 unités en six ans. Cette baisse est observée en quasi-totalité dans les zones 1 et 2, qui affichent respectivement une diminution de 8,7% à 15,3% des logements T5 et plus.

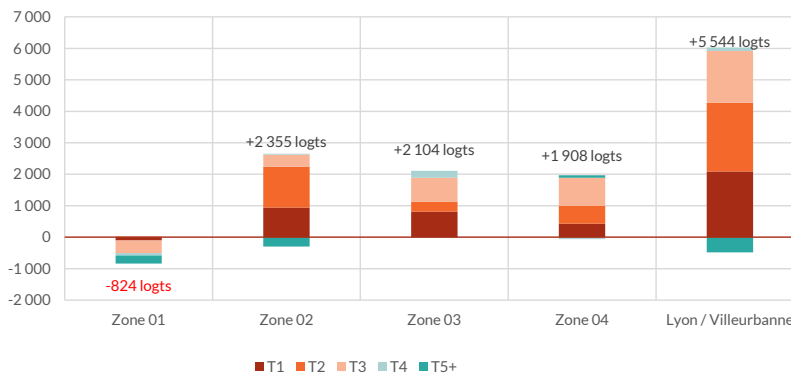
Plusieurs explications peuvent être invoquées pour expliquer ces dynamiques :

- les fluctuations du statut d'occupation des logements (progression de la vacance des logements, occupation par les propriétaires de grands logements initialement destinés à la location...);
- l'investissement locatif dans les secteurs de développement ou de renouvellement urbain, qui fait évoluer la structure du parc locatif privé (notamment la production de logements neufs à Confluence en zone 2);
- la création de nouveaux logements dans le bâti existant, par changement d'usage ou par division des grands logements en plus petites unités.

Ce dernier point, en particulier, témoigne d'une capacité d'adaptation du parc existant à la demande de logements et permet une diversification de l'offre locative. Il constitue néanmoins un vecteur d'aggravation des déséquilibres et tensions du marché immobilier lyonnais.

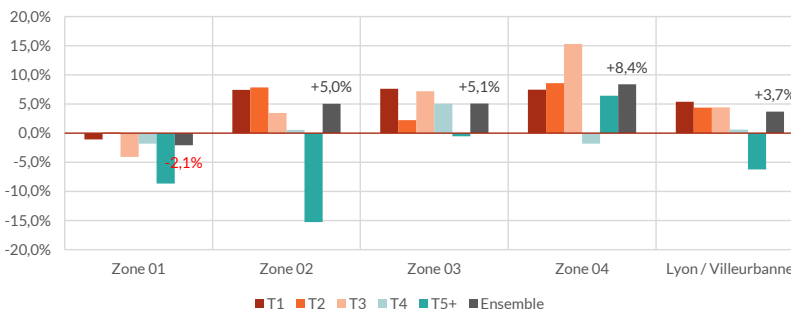
## Evolution du parc locatif privé entre 2013 et 2018 (nbre de logements par segment et zone)

Source: Insee RGP 2018



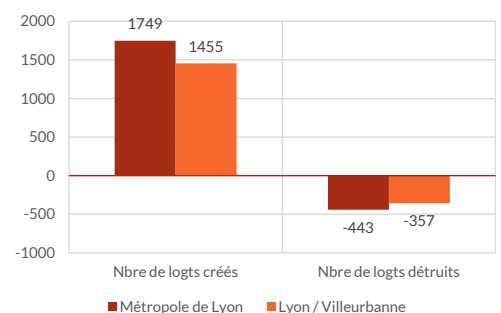
## Variation du parc locatif privé entre 2013 et 2018 (% par segment et par zone)

Source: Insee RGP 2018



## Estimation des logements impliqués dans les opérations de division<sup>2</sup>

Source: MAJIC III - DGFIP, millésimes 2013/2018





## Méthodologie

### \* Quantifier le phénomène de division, un exercice complexe

La division de logements est un phénomène difficilement repérable. Pour le quantifier, nous avons mobilisé les fichiers fonciers issus de l'application Majic (Mise à jour des informations cadastrales) de la DGFIP (Direction générale des finances publiques). Les fichiers regroupent des informations majoritairement déclaratives sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires pour l'établissement de l'impôt foncier.

La comparaison de différents millésimes sur la période 2013-2018 permet d'identifier les immeubles ayant subi des modifications de leur composition, puis au sein de ces immeubles les locaux impliqués dans les opérations de fusions et divisions de logements. Compte-tenu des délais de mise à jour de la source, on estime qu'environ 10 à 20% des modifications de l'année N-1 ne figurent pas dans les fichiers fonciers de l'année N.

En conséquence, les chiffres présentés au titre de cette source ne doivent pas être interprétés comme des données exactes mais comme des ordres de grandeur significatifs.

## Une contribution de près d'un cinquième à la progression du parc locatif privé sur Lyon et Villeurbanne\*

A l'échelle de la Métropole de Lyon, l'analyse des fichiers fonciers sur la période 2013-2018 laisse entrevoir la création brute de 1 749 logements supplémentaires par division. 83% de cette production nouvelle se localise sur les villes de Lyon et Villeurbanne. Les logements ainsi produits affichent dans deux tiers des cas (67%) des surfaces habitables inférieures à 30 m<sup>2</sup>. Elle s'accompagne de la disparition de 443 logements qui pour près des deux tiers (65%) présentent une surface de plus de 120 m<sup>2</sup>.

La production nette ainsi estimée atteint 1 306 logements, dont 1 098 logements sur les seules communes de Lyon et Villeurbanne. Dans l'hypothèse où l'essentiel de cette production serait à des fins de mise en location, elle expliquerait pour près d'un cinquième la progression du parc locatif privé observée sur le secteur central de l'OLL.

## Une rentabilité locative élevée pour les opérations de division

Le parc de logements anciens est le premier concerné par le phénomène : les trois quarts des logements divisés sont ainsi localisés dans des immeubles construits avant 1946. Ces opérations semblent donc favorisées par :

- une typologie de bâti propice et nécessitant par ailleurs des besoins de mise aux normes (petits ensembles immobiliers anciens, souvent en monopropriété, paliers d'étage facilitant la distribution en plusieurs logements) ;
- une demande de petits logements portée par les étudiants et les locations saisonnières ;
- à surface équivalente, un rendement locatif brut plus élevé pour les petites typologies, y compris en prenant en compte les montants de travaux et frais de division.

## Un facteur d'aggravation des déséquilibres et des tensions du marché locatif

L'offre nouvelle ainsi créée n'est pas sans générer des effets pervers sur le marché locatif local. D'une part, ces divisions accroissent le poids des petites typologies dans le marché locatif. Comme le démontre l'observation des loyers, ces logements présentent les loyers médians les plus élevés, une rotation rapide des locataires et des hausses importantes de loyers à la relocation. D'autre part, la disparition des grandes typologies de logements, en créant la rareté pour ce type de bien, tend à renchérir les prix et loyers pratiqués sur cet autre segment du parc.

Plus globalement, le phénomène interroge grandement les collectivités, confrontées à la fois à des difficultés de repérage, mais aussi aux limites du cadre juridique pour encadrer ces opérations. La connaissance du phénomène n'émerge le plus souvent qu'à travers les effets induits de ces opérations, parmi lesquels :

- l'arrivée de nouvelles populations et les problèmes de dimensionnement des équipements et services à la population (stationnement, gestion des ordures ménagères notamment...);
- le départ des familles et la variation sensible et difficilement prévisible des effectifs scolaires ;
- l'insuffisante qualité bâtie des logements ainsi créés et les problématiques en matière d'habitabilité des locaux et des immeubles (salubrité des locaux, isolation thermique et acoustique insuffisante, saturation des réseaux et équipements communs de l'immeuble, conflits d'usage en parties communes...);
- les éventuels phénomènes de paupérisation inhérents (précarité énergétique, spécialisation du peuplement à l'échelle de l'immeuble ou du quartier...).

## Vers une forme de régulation ?

A travers la loi Alur, le législateur a récemment doté les collectivités de nouveaux outils pour agir sur la qualité du parc locatif existant (son habitabilité) et encadrer la production de micro-logements par division : le permis de louer et le permis de diviser (L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du CCH). Ces outils qui impliquent une mise en application limitée (périmètre souvent restreint) ne sont toutefois pas de nature à ralentir, ou seulement à la marge, la disparition des grands logements. La baisse de la rentabilité des opérations, notamment via l'encadrement du niveau des loyers, constitue aujourd'hui un levier potentiel de régulation.

## Rentabilité locative comparée

	Hypothèse 1	Hypothèse 2
	Sans division: Zone 2 T5 - 90 m <sup>2</sup>	Avec division: Zone 2 3 T1 - 30m <sup>2</sup> chacun
	Loyer mensuel HC: 12,00 €/m <sup>2</sup> (estimation)	Loyer mensuel HC: 20,00 €/m <sup>2</sup> (plafond encadrement)
<b>Coût d'acquisition (y compris frais notariés)</b>		
- Prix médian à Lyon - Février 2022: 5 070 €/m <sup>2</sup> - Source: Cecim	489 555 €	489 555 €
- Frais d'acquisition: 33 255 € - Source: Anil (simulateur en ligne)		
<b>Travaux et frais de division</b>	- €	45 630 €
- Estimation : 10% du prix du bien		
<b>Revenus locatifs annuels bruts</b>	12 744 €	21 168 €
- Estimation: loyer mensuel HC * Surface louée * 12		
<b>Rendement locatif brut</b>	2,6%	4,0%

# Regard de partenaire, entretien avec Florence Goffette-Nagot \*

## Informations

\* Florence Goffette-Nagot est Directrice de recherche CNRS, rattachée au Groupe d'analyse et de théorie économique Lyon - Saint-Etienne. Ses recherches s'inscrivent dans les domaines de l'économie urbaine et de l'économie du logement. Ses travaux récents portent sur le logement locatif social, sur la ségrégation résidentielle et sur les politiques de la ville. Elle est membre du Labex Intelligence des Mondes urbains. Elle est également membre de la Formation Logement de la Commission de l'économie du développement durable et du Conseil scientifique de l'observatoire des Loyers.

## Vous êtes membre du comité scientifique de l'observatoire des loyers. Pouvez-vous nous éclairer sur le rôle de ce comité ?

« En préambule, recueillir de l'information sur les loyers, comme d'ailleurs sur d'autres dimensions et données statistiques, est un exercice complexe. Le conseil scientifique a donc tout d'abord validé des méthodes de collecte, de contrôle et enfin de traitement des données.

En matière de collecte, le but est d'obtenir des données qui soient représentatives de l'ensemble du marché locatif privé. Les méthodes de recueil classiques font souvent apparaître certains segments du marché plus que d'autres. Or, il ne faut pas manquer une partie du marché. Pour illustrer cela, les observatoires recueillent des données à la fois sur les nouveaux baux signés, mais également les baux en cours. C'est important car l'observation des seuls nouveaux baux n'apporterait qu'une certaine vue sur le marché locatif. Les méthodes de collecte permettent donc d'observer le marché dans sa diversité.

En matière de traitement des données, il y a également des calculs de pondération des références collectées, pour aboutir à un échantillon qui soit représentatif de l'ensemble des logements du parc locatif privé. La méthode ainsi élaborée progressivement, avec le centre de traitement de l'Olap puis l'Anil, permet une observation homogène d'un observatoire à l'autre et assure ainsi la comparabilité des résultats locaux. C'est le premier grand axe de travail du conseil scientifique.

Le second concerne la diffusion des résultats. Des prescriptions ont été faites en ce sens aux observatoires locaux. L'idée centrale est de représenter l'hétérogénéité du marché du logement. Un arbitrage est à faire entre agréger des données pour les rendre lisibles et conserver le plus d'informations possible. En guise d'exemple, les prix des logements varient dans l'espace au sein d'une ville. Les données sont ainsi diffusées par zone à l'intérieur du territoire d'un OLL. Il y a forcément des écarts à l'intérieur de chacune de ces zones. D'un côté, il faut des zones suffisamment vastes pour

avoir des observations statistiques qui ont du sens, et de l'autre, il convient de représenter suffisamment l'hétérogénéité des loyers.

L'autre difficulté tient à la nature des indicateurs diffusés : comment bien faire comprendre ce qu'il y a derrière un indicateur agrégé ? La maquette minimale de diffusion des résultats a été élaborée en ce sens. Les données sont diffusées par zones géographiques, par types de logements, par tailles et par périodes de construction. Mais même à l'intérieur de chacun de ces groupes, il y a encore de la dispersion dans les loyers. A ce titre, sont diffusés des indicateurs en terme de moyenne, mais également des indicateurs de distribution comme la médiane, les quartiles et les déciles. L'objectif est de bien faire comprendre qu'il n'y a pas un prix moyen, mais des niveaux de loyers pour des biens de qualité différente.

Pour finir, le conseil scientifique n'a aucun mandat pour ce qui concerne l'encadrement des loyers. Très précisément, le conseil scientifique valide la méthode d'observation décrite précédemment. Pour l'encadrement des loyers, le Préfet utilise les informations issues de l'observatoire. C'est lui qui choisit les valeurs. C'est complètement disjoint de l'observation des loyers et encore plus du conseil scientifique. »

## Quel est selon vous l'apport des dispositifs d'observation des loyers sur la compréhension des phénomènes de marché ?

« L'observation des loyers fait bien autre chose que produire des valeurs de référence, qui serviront, ou non, à un encadrement des loyers. Elle a un rôle majeur d'information sur les marchés du logement. D'un point de vue fondamental, le logement est un bien fortement hétérogène. Il n'y a pas un seul logement, mais des biens multiples en termes de caractéristiques, de qualités, de localisation également.

Tout le monde gagne donc collectivement sur un marché, en particulier sur le marché locatif, si tous les acteurs ont accès à toute l'informa-





## Informations

\* Bonneval Loïc, Robert François, Goffette-Nagot Florence, Verhage Roelof et Lemire-Osborne Olivier, Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014) [Rapport], Ministère de l'égalité des territoires et du logement Plan urbanisme construction architecture (Puca), 2015, 213 p.

tion. C'est bénéfique à la fois pour les locataires et les bailleurs : les données peuvent par exemple être utilisées par les étudiants qui veulent s'informer sur les loyers dans la ville choisie pour faire leurs études. C'est vrai aussi pour des actifs qui envisagent une mobilité professionnelle dans une nouvelle ville. Pour le bailleur, la rentabilité d'un investissement locatif va également dépendre du quartier où est fait cet investissement.

Avant ce dispositif d'observation des loyers, qui n'existe malheureusement pas partout, les moyens d'information étaient limités. Cela s'est largement amélioré avec l'internet, mais il existe peu d'information centralisée. On peut certes citer Clameur, mais il n'y a pas de méthode validée : on ne sait pas exactement ce qu'il y a derrière ; ce n'est pas homogène dans l'espace... L'observatoire des loyers propose des données de synthèse, une méthode claire et transparente sur la façon dont les données sont recueillies... C'est un point vraiment très important. »

## Des mesures d'encadrement des loyers ont été récemment prises sur les villes de Lyon et Villeurbanne. Des politiques de régulation des loyers ont déjà été mises en œuvre par le passé, y compris localement. Quels sont pour vous succinctement les principaux enseignements de ces expériences ?

« Le travail auquel vous faites référence, est un travail que j'ai mené avec Loïc Bonneval sociologue et François Robert historien, sur des données historiques sur la ville de Lyon.\* C'est une vision particulière de l'encadrement ou du contrôle des loyers, dans le sens où ça ne ressemble pas au dispositif en cours actuellement. Les données utilisées couvrent la période 1890-1960 (où il y a eu plusieurs procédures/dispositifs de régulation des loyers), dans un contexte de guerre mondiale, dans un contexte économique très différent. Une limite de ce travail tient également aux données utilisées, qui ne portent que sur un effectif limité de logements.

Il existe plusieurs travaux de recherche théorique sur les effets possibles d'une politique de contrôle des loyers : on y théorise les mécanismes produits par une politique de contrôle qui diminue la rentabilité des investissements. Des effets sont identifiés sur la durée d'occupation des logements, sur le niveau de prix du marché non réglementé, sur l'offre de logements (la possibilité de sortie du parc d'un certain nombre d'unités si la rentabilité est trop faible)...

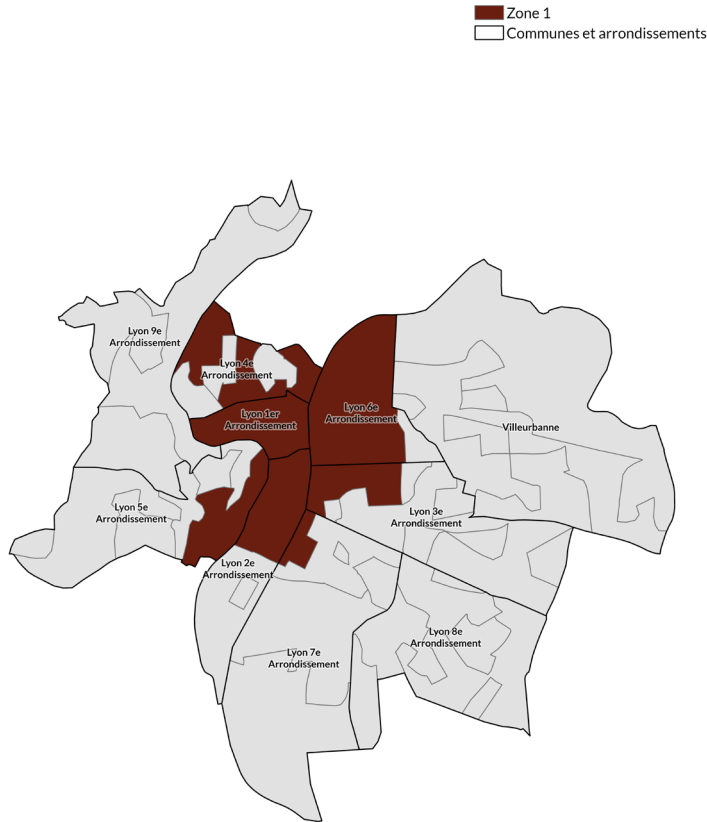
Evidemment, on a envie de mettre ces prévisions théoriques face à des données. Dans la littérature internationale, beaucoup de choses ont été écrites sur le sujet, en particulier aux États-Unis. Le plus souvent, ces travaux américains notent des effets défavorables, y compris pour les locataires concernés par le contrôle des loyers, avec une diminution de l'entretien des logements concernés et une diminution de l'offre de logements locatifs. Des collègues de l'université de Barcelone ont évalué les effets de la politique de contrôle des loyers mise en place en Catalogne en 2020. C'est récent. A partir de ces données, ils estiment la diminution du montant des loyers de 6%, sans diminution de l'offre de logements locatifs sur la période observée. Sur les données françaises, notamment à Paris, un travail est en cours. Mais on a peu de recul. Il faut attendre un petit peu pour en savoir plus.

Pour conclure, l'observation des loyers est essentielle et a plein de vertus positives, y compris je pense, sur la modération des loyers. En ce qui concerne l'encadrement des loyers, le comité scientifique n'a rien à dire dessus. En terme scientifique ou d'évaluation, il n'y a pas encore aujourd'hui de résultats sur l'expérimentation française. Il y a des résultats dans d'autres contextes historiques et géographiques, avec des structures de parc de logements différentes... ; des exemples qui ne permettent pas de prédire les effets en France et à Lyon notamment. C'est malheureusement trop tôt ! »

**Florence Goffette-Nagot**  
Propos recueillis le 7 avril 2022

# Détails par zone

## Lyon - Villeurbanne zone 1 : un loyer médian de 13,80 €/m<sup>2</sup>



### Liste des Iris concernés

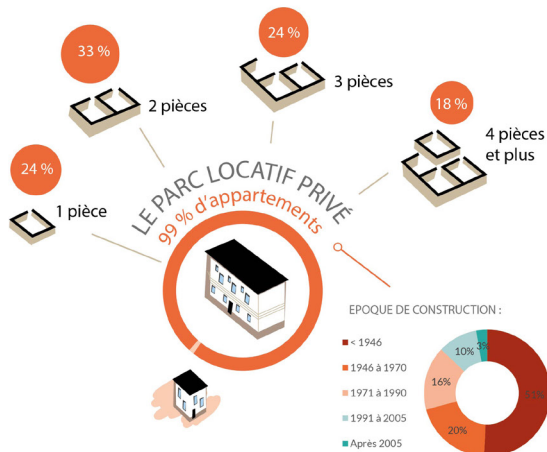
- Lyon 1er Arrondissement**
  - Annonciade-Saint-Benoit
  - Capucins-Griffon
  - Chardonnet
  - Giraud-Saint-Vincent
  - Grande-Cote-Bon-Pasteur
  - Griffon-Royale
  - Louis-Pradel
  - Mairie-Martiniere
  - Normale-Chartreux
  - Terreaux-Bat-d-Argent
  - Trois-Gaules
- Lyon 2e Arrondissement**
  - Ampere-Ainay
  - Bellecour-a Gourjus
  - Bellecour-Sala
  - Carnot-Charite
  - Gaillon-A. Comte
  - Grande Poste
  - Hôtel Dieu
  - Jacobins
  - La Bourse-Grenette
  - Merciere-Grolee
  - Vaubecour-Mairie
- Lyon 3e Arrondissement**
  - Bonnel-Servient
  - Jussieu
  - Les Halles
  - Mutualité-Liberté
  - Part Dieu
  - Préfecture
- Lyon 4e Arrondissement**
  - Bony Bonnet
  - Boucle Louis Thevenet
  - Canuts-d'Enfert Rochereau
  - Deleuvre-Henon
  - Herbouville-Gros Caillou
  - Lyon Plage-Ypres
  - Mairie-Tabareau
  - Place Croix Rousse-Austerlitz
- Lyon 5e Arrondissement**
  - Debrousse
  - Quarantaine-Les Etroits
  - Radisson-Choulans
  - Saint-Georges
  - Saint-Jean

- Lyon 6e Arrondissement**
  - Bossuet Ney
  - Cité Internationale
  - Edgard Quinet
  - J. Recamier
  - Jules Ferry
  - Kleber
  - Le Parc
  - Les Belges
  - Les Brotteaux
  - l'Europe
  - l'Helvetie
  - Mairie
  - Maréchal Lyautey
  - Moliere
  - Mongolfier-Le Lycee
  - Puvis de Chavannes
  - Saxe-Bossuet
  - Vauban
  - Vitton
- Lyon 7e Arrondissement**
  - Universités

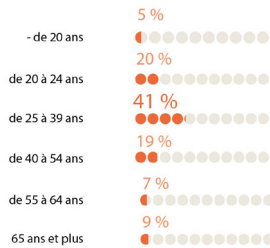


### Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

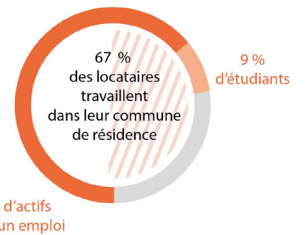


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	4 911	7	4 918
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>	nd	65 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	871 €	nd	872 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,80 €/m <sup>2</sup>	nd	11,80 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,80 €/m <sup>2</sup>	nd	13,80 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	16,10 €/m <sup>2</sup>	nd	16,10 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 175	1 520	1 296	595	332
Surface habitable moyenne	32 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	518 €	681 €	955 €	1 227 €	1 781 €
1 <sup>er</sup> quartile	14,20 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	16,30 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	19,20 €/m <sup>2</sup>	16,20 €/m <sup>2</sup>	14,70 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>	13,90 €/m <sup>2</sup>

### Loyers selon les époques de construction

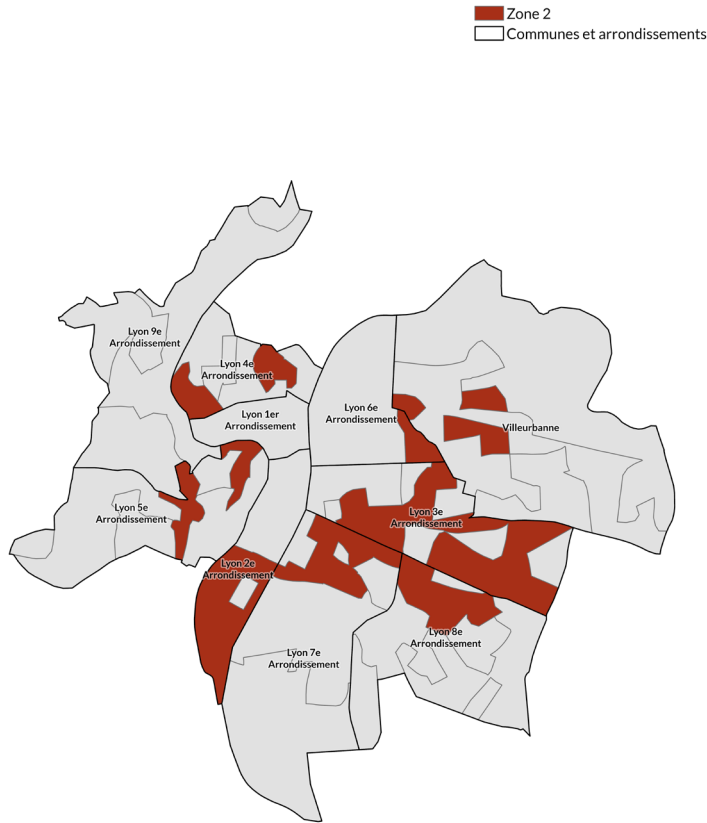
	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	3 487	713	414	219	85
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	875 €	846 €	835 €	931 €	904 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,90 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,90 €/m <sup>2</sup>	13,40 €/m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>	14,60 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	16,30 €/m <sup>2</sup>	15,20 €/m <sup>2</sup>	15,70 €/m <sup>2</sup>	14,80 €/m <sup>2</sup>	17,30 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	1 403	3 515
Surface habitable moyenne	62 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	896 €	859 €
1 <sup>er</sup> quartile	12,90 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	14,90 €/m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	17,10 €/m <sup>2</sup>	15,40 €/m <sup>2</sup>



# Lyon - Villeurbanne zone 2 : un loyer médian de 13,00 €/m<sup>2</sup>



### Liste des Iris concernés

**Lyon 2e Arrondissement**  
 Montrochet-Marche-Gare  
 Rambaud-Seguin  
 Verdun-Suchet

**Lyon 3e Arrondissement**  
 Baraban-Ferrandiere  
 Chaussagne Desgenettes  
 Danton-Bir Akeim  
 Feuillat Harmonie  
 Genas CFEL  
 Grange Blanche  
 Mairie-Saint-Sacrement  
 Monchat-Bonnand  
 Montbrilland-Guilloud  
 Pompidou  
 Richard Vitton-Docteur Long  
 Richerand-Petites Soeurs  
 Rouget-de-l-Isle-Felix Faure  
 Saint-Amour  
 Saint-Maximin-Sisley  
 Saxe-Vileroi  
 Trarieux-Lacassagne  
 Vilette-Paul Bert  
 Voltaire

**Lyon 4e Arrondissement**  
 Cdt Arnaud-Dumont d'Urville  
 Cuire Canuts  
 Gillet Serein  
 Grande Rue-Bertone  
 Hopital-Saint-Denis

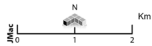
**Lyon 5e Arrondissement**  
 Fourviere-Antiquaille  
 Loyasse-Saint-Just  
 Saint-Irenee  
 Saint-Paul

**Lyon 6e Arrondissement**  
 Bellecombe-Thiers  
 Les Charmettes-Lafayette

**Lyon 7e Arrondissement**  
 Centre Berthelot  
 Domer  
 Jean-Mace  
 Jules Brunard  
 Le Prado  
 Mairie  
 Pasteur  
 Saint-Michel  
 Stalingrad  
 Victor Bach

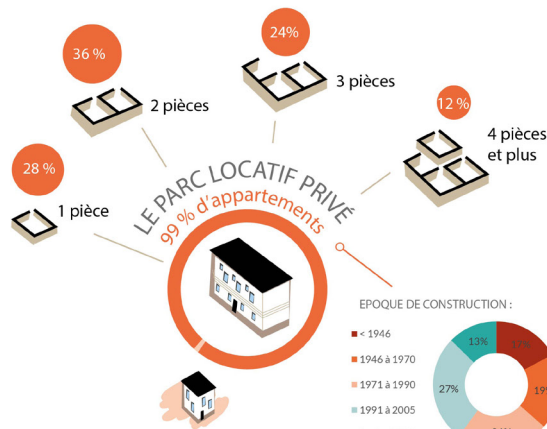
**Lyon 8e Arrondissement**  
 Colbert  
 Jean Moulin  
 Laennec  
 Les Alouettes-Bachut  
 Marius Berliet Nord  
 Montplaisir Sud

**Villeurbanne**  
 Gratte-Ciel  
 Gratte-Ciel-Est  
 Les-Poulettes  
 République  
 Tonkin-Sud

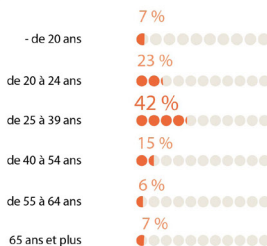


## Eléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

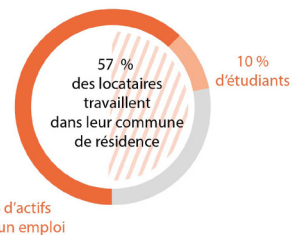


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	5 277	15	5 292
Surface habitable moyenne	55 m <sup>2</sup>	nd	55 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	708 €	nd	714 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,40 €/m <sup>2</sup>	nd	11,40 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,90 €/m <sup>2</sup>	nd	13,00 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	15,30 €/m <sup>2</sup>	nd	15,30 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 376	1 870	1 332	577	137
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	481 €	622 €	809 €	997 €	1 361 €
1 <sup>er</sup> quartile	14,00 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	16,70 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	20,80 €/m <sup>2</sup>	15,40 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>

### Loyers selon les époques de construction

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	1 748	1 163	950	895	536
Surface habitable moyenne	49 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	654 €	712 €	722 €	748 €	791 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,50 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,40 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	16,00 €/m <sup>2</sup>	14,10 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	15,10 €/m <sup>2</sup>	15,50 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	1 620	3 672
Surface habitable moyenne	52 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	725 €	708 €
1 <sup>er</sup> quartile	12,20 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	14,20 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	16,90 €/m <sup>2</sup>	14,60 €/m <sup>2</sup>

# Lyon - Villeurbanne zone 3 : un loyer médian de 12,50 €/m<sup>2</sup>



### Liste des Iris concernés

**Lyon 2e Arrondissement**  
Sainte-Blandine-Casimir Perier

**Lyon 3e Arrondissement**  
Jules Verne-Acacias  
Moncey  
Paul Bert-Maisons Neuves  
Saint-Anne de Baraban  
Villette Gare

**Lyon 4e Arrondissement**  
Flammarion Bony  
Saint-Éxupéry-Popy

**Lyon 5e Arrondissement**  
Alberic Pont  
La Sarra  
Les Battieres  
Les Castors-Les Granges  
Point-du-Jour

**Lyon 6e Arrondissement**  
Jean-Jaurès Nord  
Jean-Jaurès Sud  
l'Artillerie-La Gare  
Le Fleuve  
Le Rhone  
Route de Vienne  
Saint-Louis  
Yves Farges

**Lyon 7e Arrondissement**  
Audibert-La Viotte  
Bataille  
Etats-Unis  
General Andre  
Grand Trou  
Mairie  
Marius Berliet Sud  
Montplaisir Nord  
Petite Guille

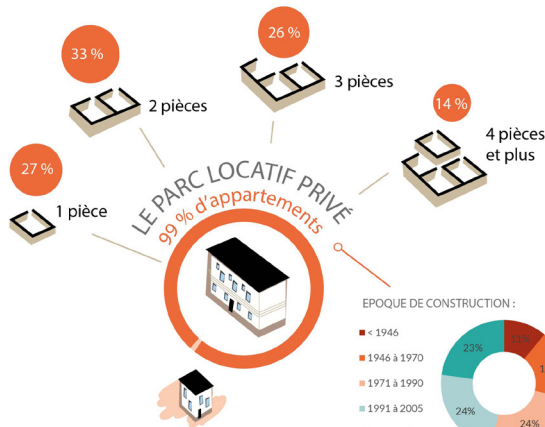
**Lyon 8e Arrondissement**  
Arlaing-l'Observance  
La Gare d'Eau  
Les 3 Gouttes-Grand Champ  
l'Industrie-Le Bourg  
Louis Bouquet-Jean Perrin  
Mairie  
Saint-Simon-Marietton  
Salengro

**Villeurbanne**  
Albert-Thomas  
Charles-Hernu  
Charmettes  
Charpenne-Wilson  
Croix-Luizet-Est  
Croix-Luizet-Ouest  
Droit-de-l-Homme  
Espace-Central  
Fays-Bon-Coin  
Fays-Est  
Ferrandiere  
Grandclément  
Gratte-Ciel-Ouest  
Les-Brosses  
Onze-Novembre  
Pierre-Cacard  
Reguillon  
Stalingrad  
Tolstoi-Nord  
Tolstoi-Sud  
Tonkin-Nord  
Tonkin-Ouest  
Zola-Pressense-Est  
Zola-Pressense-Ouest

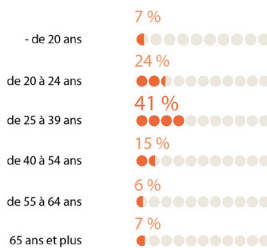


### Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

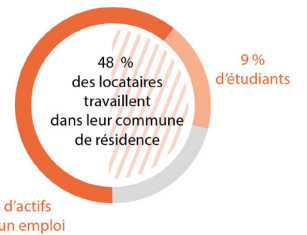


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS







### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	5 423	22	5 445
Surface habitable moyenne	55 m <sup>2</sup>	nd	56 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	677 €	nd	677 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,90 €/m <sup>2</sup>	nd	10,90 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,50 €/m <sup>2</sup>	nd	12,50 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	14,50 €/m <sup>2</sup>	nd	14,50 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 134	1 891	1 625	659	136
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	460 €	592 €	747 €	894 €	1 159 €
1 <sup>er</sup> quartile	13,60 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,70 €/m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	18,50 €/m <sup>2</sup>	14,90 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>

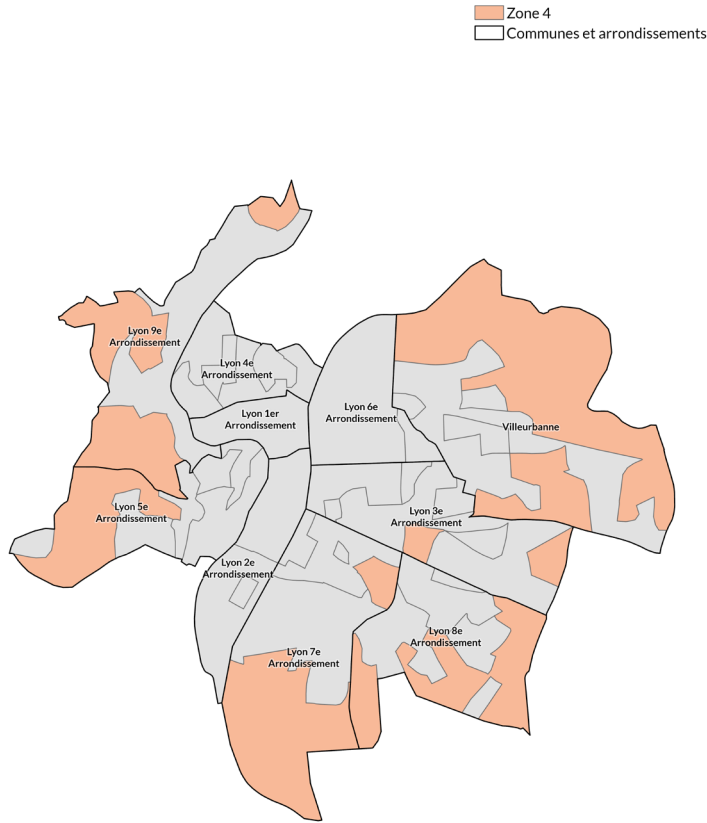
### Loyers selon les époques de construction

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	1 365	1 398	874	817	991
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	593 €	654 €	687 €	733 €	730 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,20 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,40 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	15,80 €/m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>	14,50 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	1 452	3 993
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	719 €	655 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,50 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	15,10 €/m <sup>2</sup>	14,10 €/m <sup>2</sup>

# Lyon - Villeurbanne zone 4 : un loyer médian de 11,70 €/m<sup>2</sup>



### Liste des Iris concernés

**Lyon 3e Arrondissement**  
 Chambovet-Pinel  
 Dauphine-Montluc

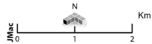
**Lyon 5e Arrondissement**  
 Champvert Mairie  
 Champvert Sud  
 Joliot Curie-Les Acqueducs  
 La Garde  
 La Plaine Charcot  
 Menival  
 Pierre Valdo

**Lyon 7e Arrondissement**  
 Cité-Jardin  
 La Mouche-Le Port  
 Lamothe  
 Marcel Merieux  
 Tony Garnier

**Lyon 8e Arrondissement**  
 Genton-Ranvier  
 Grange Rouge  
 La Plaine  
 La Trinite-Mermoz  
 Langlet Santy  
 Latarget-Mermoz  
 Le Bocage  
 Montagny-Saint-Jean-de-Dieu  
 Moulin-a-Vent  
 Pinel Santy  
 Rockefeller-La Buire  
 Viviani

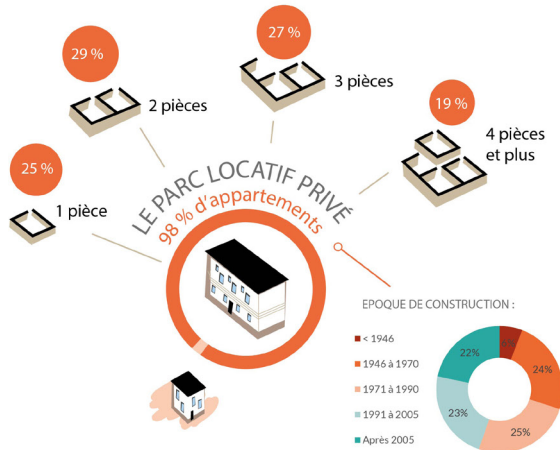
**Lyon 9e Arrondissement**  
 Balmont Est  
 Balmont le Fort  
 Champvert Nord  
 La Griviere  
 La Sauvegarde  
 Le Beal-Gorge de Loup  
 Le Chateau  
 Le Plateau  
 Montessuy-Le Vergoin  
 Rochechardon-Gare de Vaise  
 Saint-Pierre de Vaise

**Villeurbanne**  
 Bel-Air  
 Bonnevay  
 Buers-Est  
 Buers-Nord  
 Buers-Sud  
 Chateau-Gaillard  
 Cusset-Ouest  
 Damidot  
 Doua  
 Einstein-Salengro  
 Genas  
 Grandclément-Blum  
 Jacques Monod  
 La-Soie  
 Maisons-Neuves  
 Perraliere  
 Poudrette  
 Poulettes-Nord  
 Saint-Jean

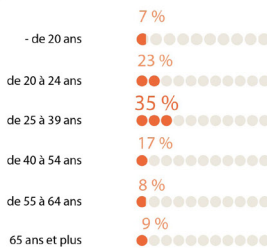


## Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

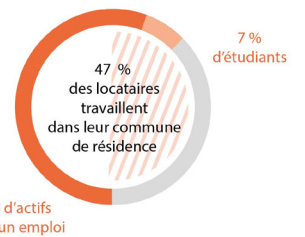


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	4 995	29	5 024
Surface habitable moyenne	58 m <sup>2</sup>	nd	58 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	650 €	nd	657 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,00 €/m <sup>2</sup>	nd	10,00 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,60 €/m <sup>2</sup>	nd	11,70 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	13,30 €/m <sup>2</sup>	nd	13,50 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	582	1 237	1 643	1 266	296
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	446 €	574 €	684 €	812 €	1 084 €
1 <sup>er</sup> quartile	13,00 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	8,40 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,20 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	18,00 €/m <sup>2</sup>	14,40 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>

### Loyers selon les époques de construction

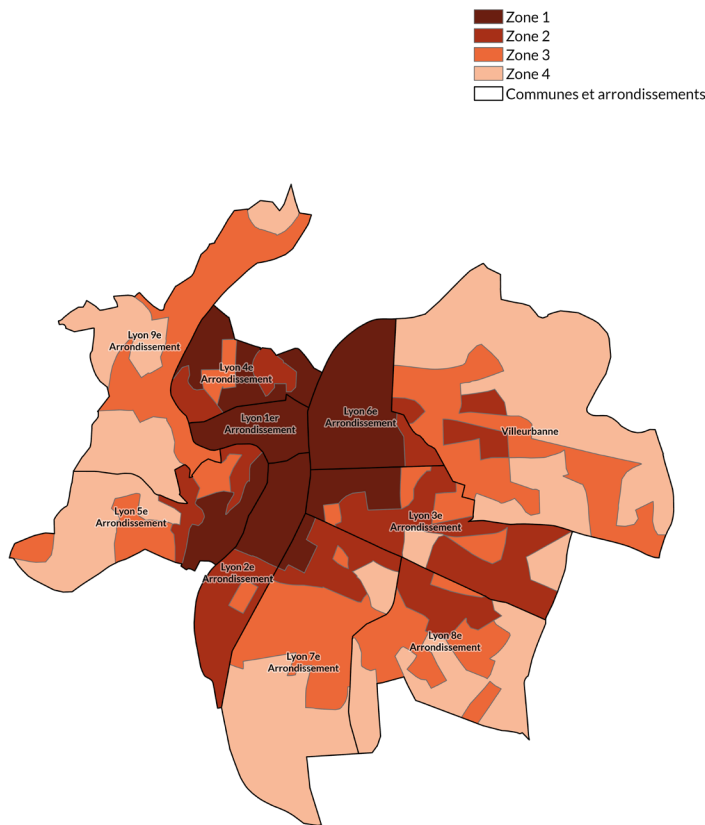
	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	433	2 297	1 196	444	654
Surface habitable moyenne	51 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	616 €	575 €	611 €	783 €	702 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,70 €/m <sup>2</sup>	8,40 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	14,30 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	13,70 €/m <sup>2</sup>	14,10 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	1 002	4 022
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	688 €	645 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,90 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,50 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	14,20 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>

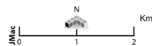


# Lyon - Villeurbanne : un loyer médian de 12,80 €/m<sup>2</sup>



### Liste des communes/arrondissements

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

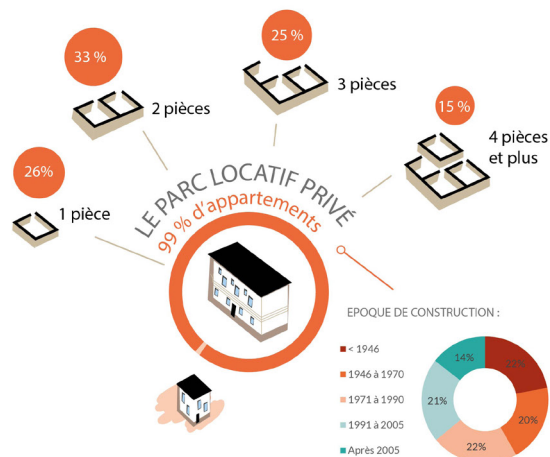


juillet 2022

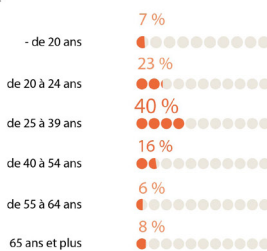


## Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

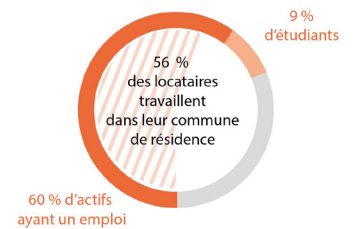


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	20 606	73	20 679
Surface habitable moyenne	58 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	734 €	985 €	737 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,10 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,80 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	15,10 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	15,10 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	4 267	6 518	5 896	3 097	901
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	482 €	622 €	804 €	994 €	1 446 €
1 <sup>er</sup> quartile	13,90 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	16,10 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	19,80 €/m <sup>2</sup>	15,30 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>

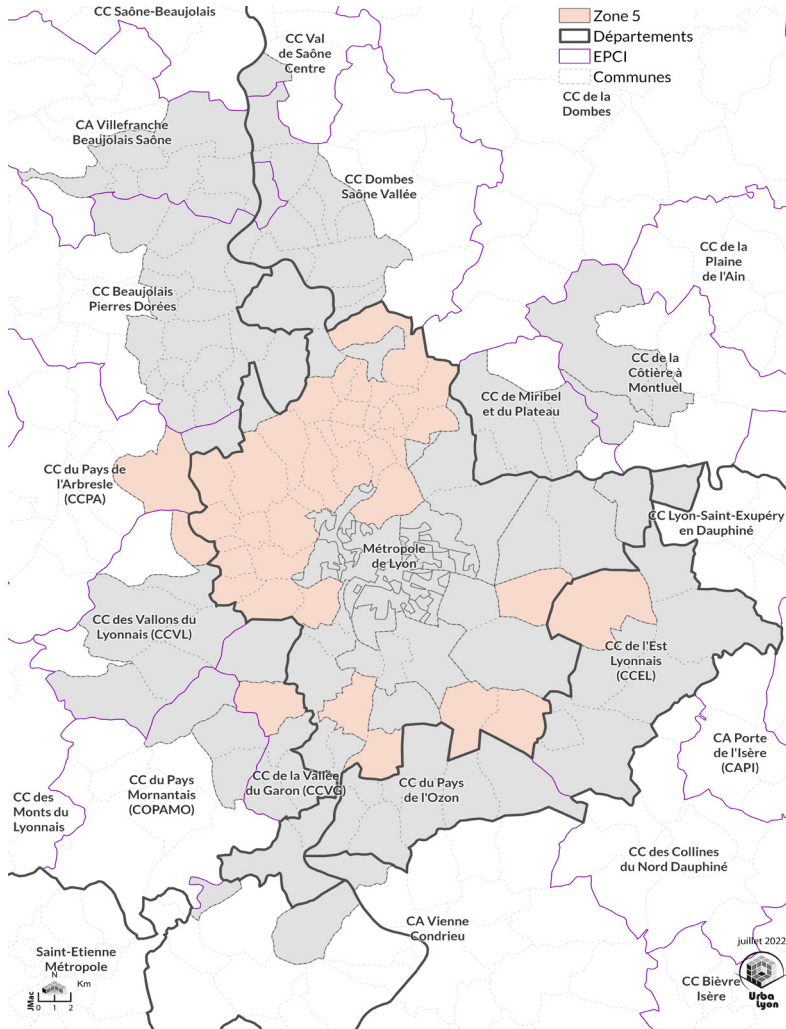
### Loyers selon les époques de construction

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	7 033	5 571	3 434	2 375	2 266
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	748 €	689 €	711 €	764 €	747 €
1 <sup>er</sup> quartile	11,50 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,60 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	16,00 €/m <sup>2</sup>	13,90 €/m <sup>2</sup>	14,20 €/m <sup>2</sup>	14,70 €/m <sup>2</sup>	14,80 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	5 477	15 202
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	765 €	722 €
1 <sup>er</sup> quartile	12,00 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,90 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	16,20 €/m <sup>2</sup>	14,50 €/m <sup>2</sup>

# Zone 5 : un loyer médian de 11,90 €/m<sup>2</sup>

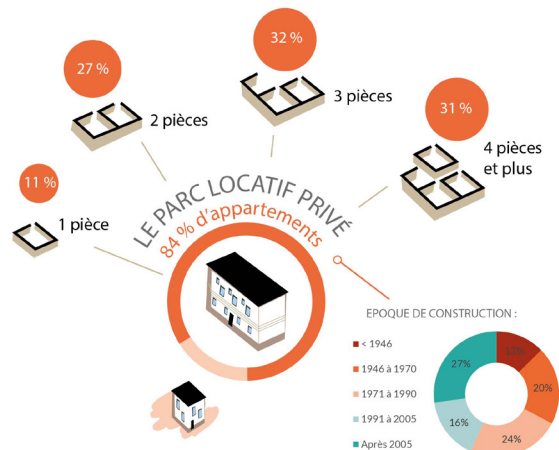


### Liste des communes

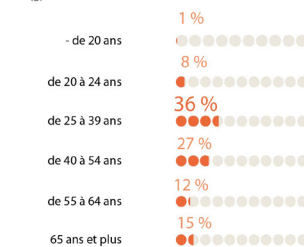
- Albigny-sur-Saône
- Brignais
- Cailloux-sur-Fontaines
- Caluire-et-Cuire
- Champagne-au-Mont-d'Or
- Charbonnières-les-Bains
- Chassieu
- Collonges-au-Mont-d'Or
- Corbas
- Couzon-au-Mont-d'Or
- Craponne
- Curis-au-Mont-d'Or
- Dardilly
- Écully
- Fleurieu-sur-Saône
- Fontaines-Saint-Martin
- Fontaines-sur-Saône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

### Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

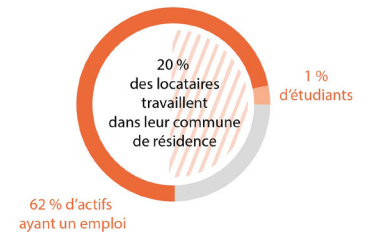


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	2 692	195	2 887
Surface habitable moyenne	63 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	727 €	1 094 €	786 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,40 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,90 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	13,20 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	224	829	1 094	534	206
Surface habitable moyenne	28 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	495 €	584 €	761 €	947 €	1 319 €
1 <sup>er</sup> quartile	14,90 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	16,70 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	19,50 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>

### Loyers selon les époques de construction

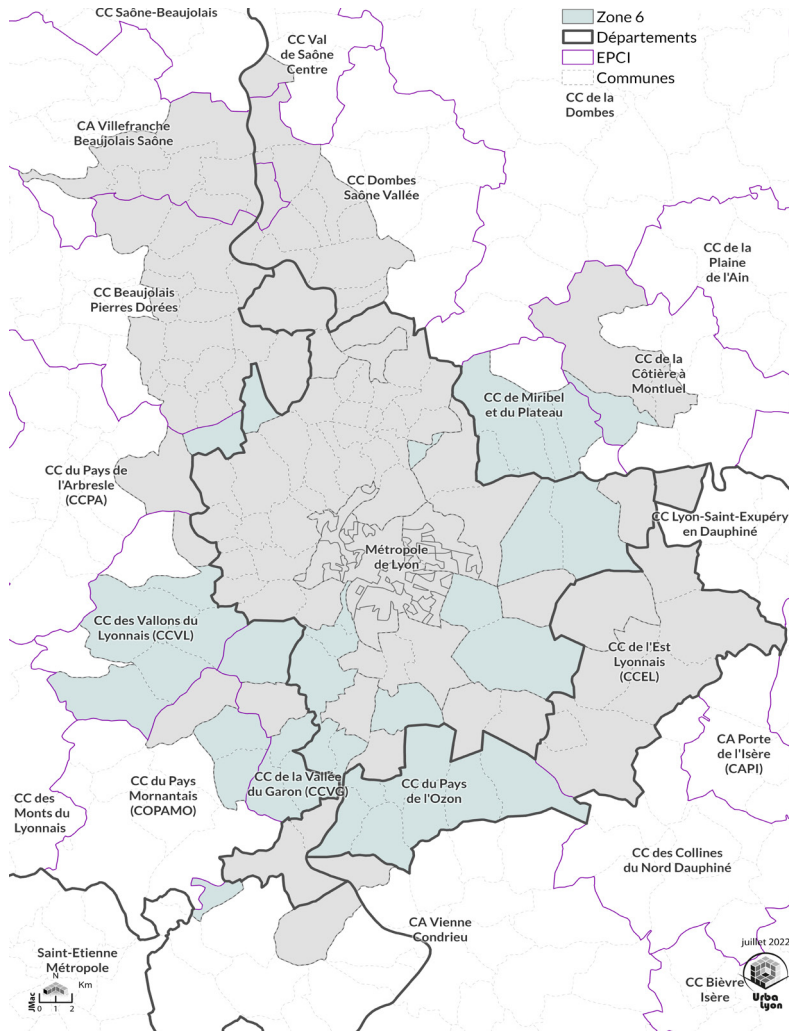
	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	567	726	400	391	803
Surface habitable moyenne	72 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	814 €	756 €	802 €	761 €	782 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,00 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,50 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	12,90 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	403	2 484
Surface habitable moyenne	62 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	766 €	792 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,60 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,40 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	14,30 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>



# Zone 6 : un loyer médian de 11,10 €/m<sup>2</sup>

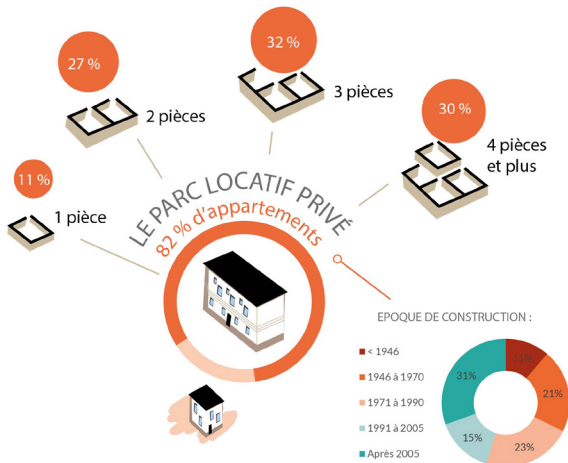


### Liste des communes

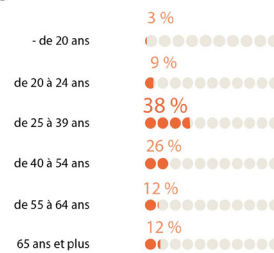
- Beynost
- Brindas
- Bron
- Chaponnay
- Chaponost
- Charly
- Communay
- Décines-Charpieu
- Dommartin
- Feyzin
- Grézieu-la-Varenne
- La Boisse
- La Mulatière
- Lissieu
- Marennas
- Messimy
- Meyszieu
- Millery
- Miribel
- Montagny
- Neyron
- Orliénas
- Oullins
- Saint-Genis-Laval
- Saint-Maurice-de-Beynost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

### Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

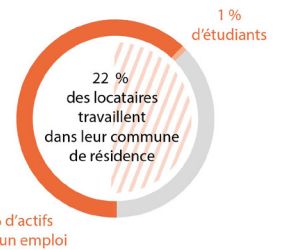


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	2 089	240	2 329
Surface habitable moyenne	60 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	649 €	928 €	701 €
1 <sup>er</sup> quartile	9,50 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,20 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	12,70 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	188	693	885	424	139
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	455 €	548 €	694 €	837 €	1 128 €
1 <sup>er</sup> quartile	12,90 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,30 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	18,50 €/m <sup>2</sup>	13,70 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>

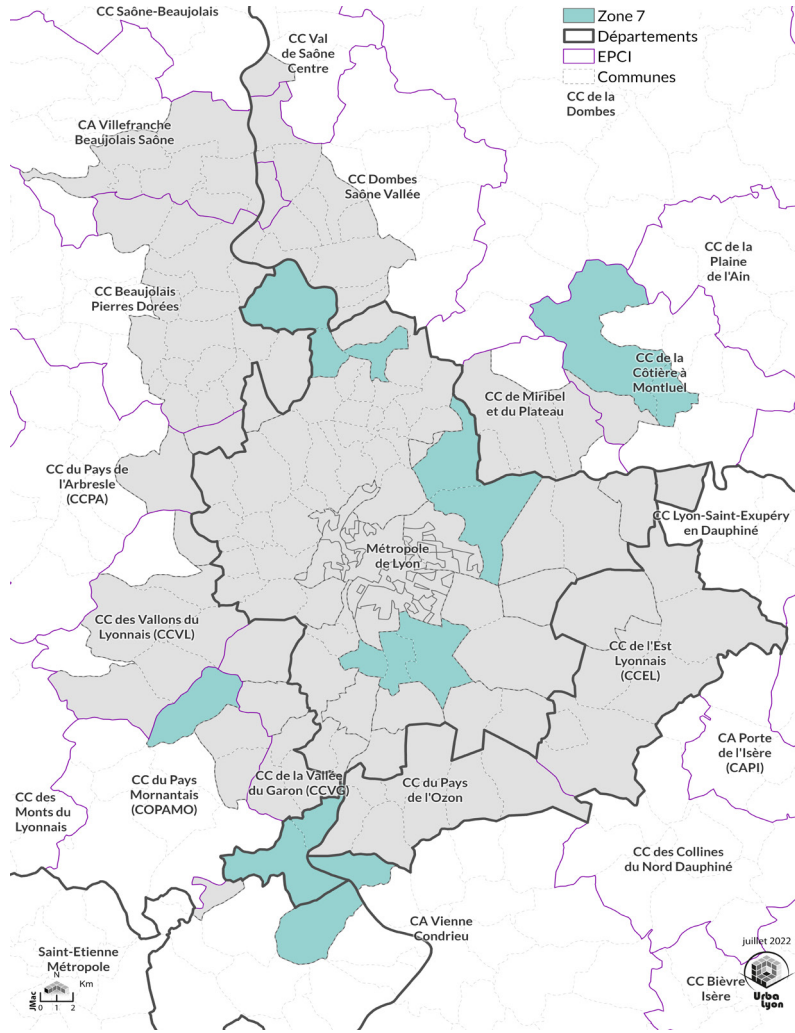
### Loyers selon les époques de construction

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	395	468	300	400	766
Surface habitable moyenne	66 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	702 €	640 €	688 €	767 €	704 €
1 <sup>er</sup> quartile	9,40 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	12,30 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	289	2 040
Surface habitable moyenne	66 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	679 €	705 €
1 <sup>er</sup> quartile	9,10 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	12,80 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>

# Zone 7 : un loyer médian de 10,90 €/m<sup>2</sup>

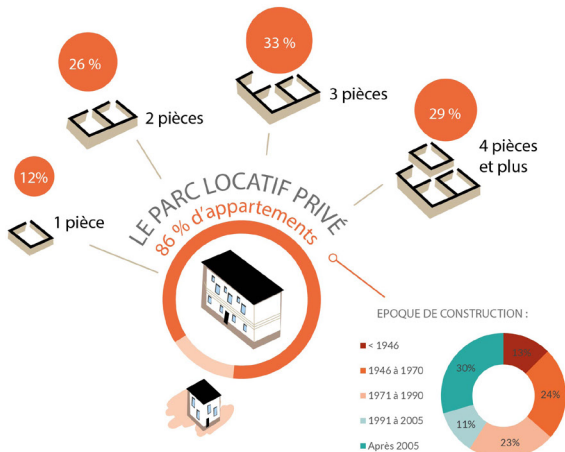


### Liste des communes

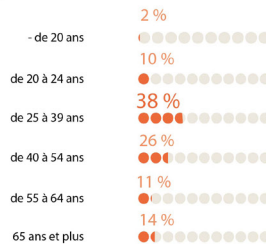
- Chasse-sur-Rhône
- Dagneux
- Givros
- Grigny
- Loire-sur-Rhône
- Montluel
- Neuville-sur-Saône
- Pierre-Bénite
- Quincieux
- Rillieux-la-Pape
- Saint-Fons
- Saint-Germain-au-Mont-d'Or
- Soucieu-en-Jarrest
- Vaulx-en-Velin
- Vénissieux

### Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018

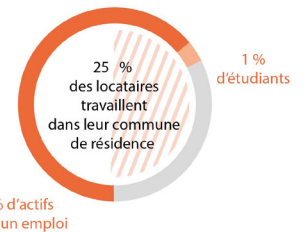


### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	1 335	90	1 425
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	610 €	943 €	662 €
1 <sup>er</sup> quartile	9,10 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,00 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	12,40 €/m <sup>2</sup>	11,40 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	113	457	512	288	55
Surface habitable moyenne	32 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	457 €	533 €	643 €	761 €	1 074 €
1 <sup>er</sup> quartile	12,30 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	8,40 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	13,60 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	16,30 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>

### Loyers selon les époques de construction

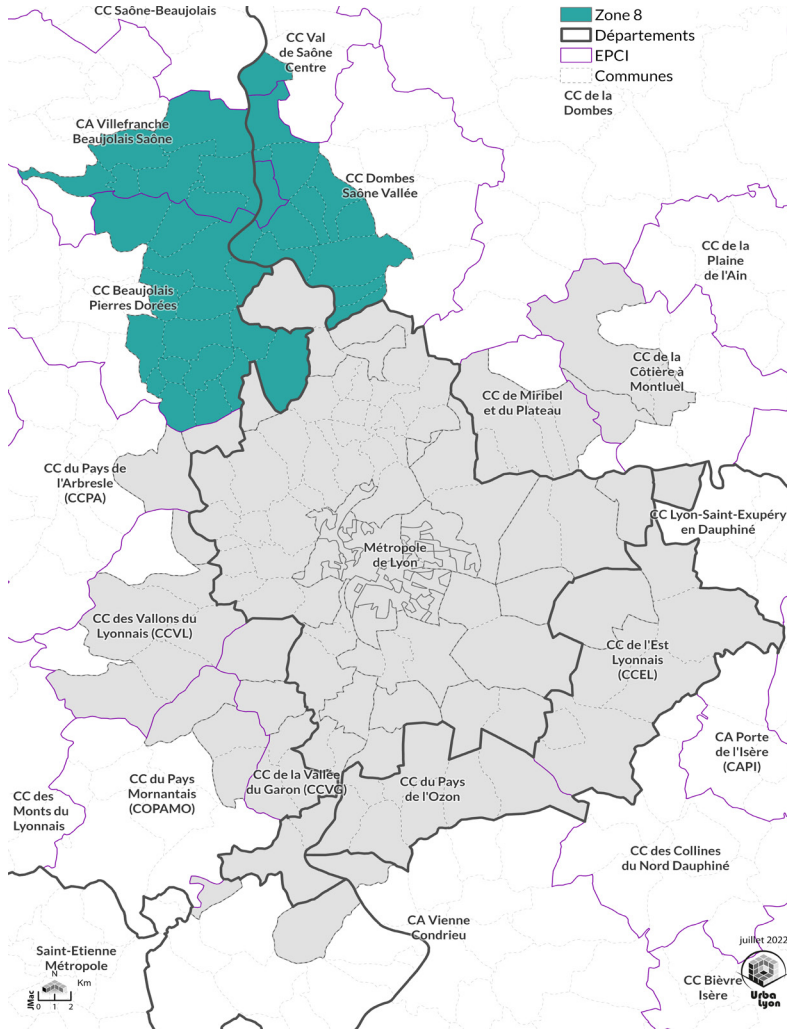
	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	310	403	99	93	520
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	561 €	575 €	696 €	693 €	756 €
1 <sup>er</sup> quartile	8,70 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	13,20 €/m <sup>2</sup>	13,90 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	159	1 266
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	662 €	662 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,50 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,30 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	13,30 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>



# Zone 8 - Beaujolais : un loyer médian de 9,70 €/m<sup>2</sup>

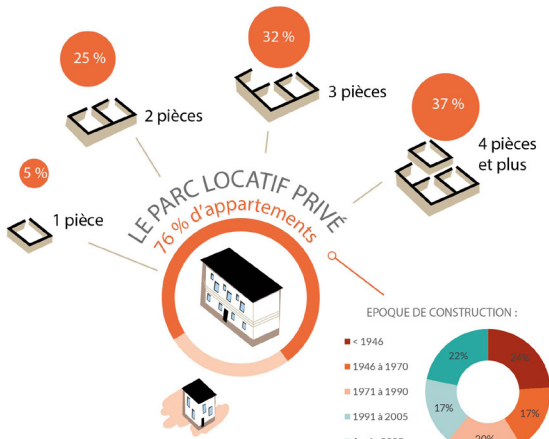


**Liste des communes**

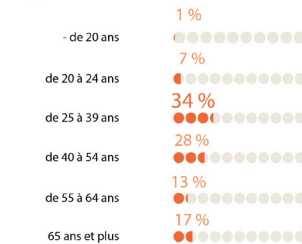
- Amberieux
- Anse
- Arnas
- Beauregard
- Belmont-d'Azergues
- Charnay
- Chasselay
- Chazay-d'Azergues
- Civrieux-d'Azergues
- Cogny
- Denicé
- Fareins
- Frans
- Gleizé
- Jarnioux
- Jassans-Riottier
- Lacenas
- Lachassagne
- Les Chères
- Limas
- Lozanne
- Lucenay
- Marcilly-d'Azergues
- Marcy
- Massieux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

**Éléments de connaissance du parc locatif privé**

Source: Insee RGP 2018

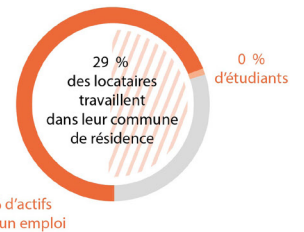


**L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF**



**LES LOCATAIRES\***

\*Personne de référence du ménage



**NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS**





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	1 213	193	1 406
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	596 €	903 €	671 €
1 <sup>er</sup> quartile	8,30 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	8,10 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	9,70 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	11,10 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	92	413	498	301	102
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	354 €	505 €	620 €	817 €	967 €
1 <sup>er</sup> quartile	10,40 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>	8,10 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,50 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	7,70 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	15,00 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>

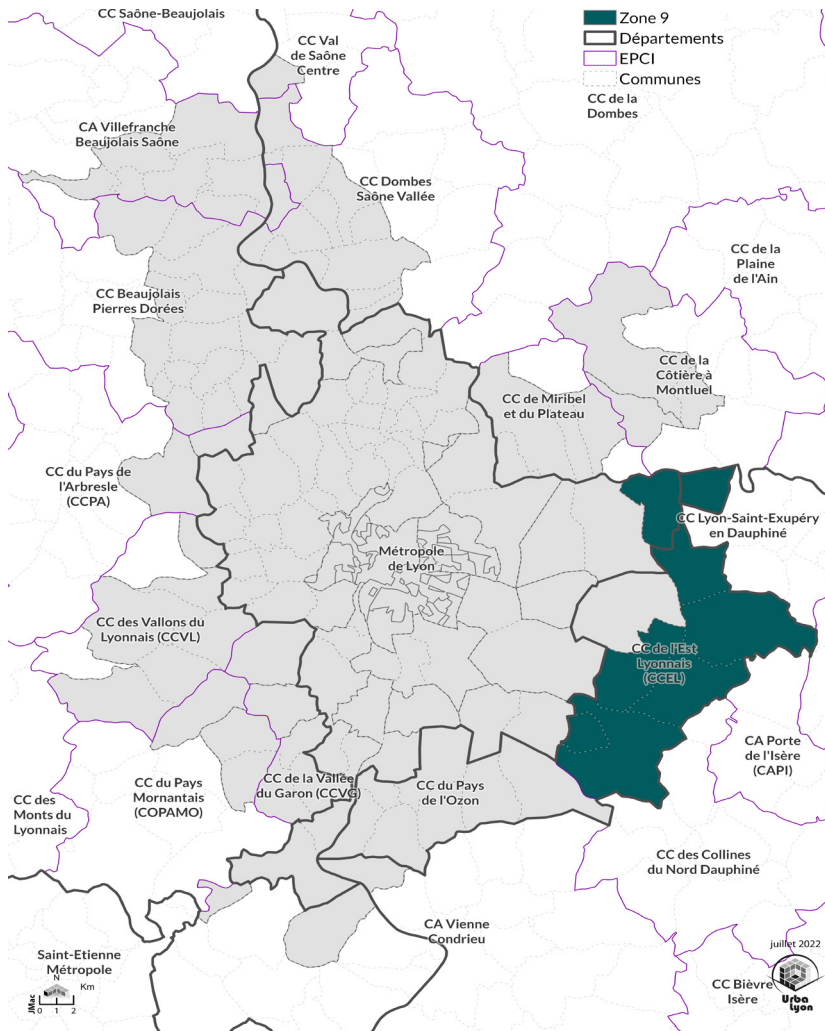
### Loyers selon les époques de construction

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	573	255	183	139	256
Surface habitable moyenne	68 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	596 €	609 €	676 €	653 €	844 €
1 <sup>er</sup> quartile	7,60 €/m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	9,10 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	11,10 €/m <sup>2</sup>

### Loyers de marché et de stock

	Marché	Stock
Nombre de références	241	1 165
Surface habitable moyenne	75 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	697 €	658 €
1 <sup>er</sup> quartile	8,10 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	9,60 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	10,70 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>

# Zone 9 – Grand Est Lyonnais : pas de loyer médian connu en 2021 \*



### Informations

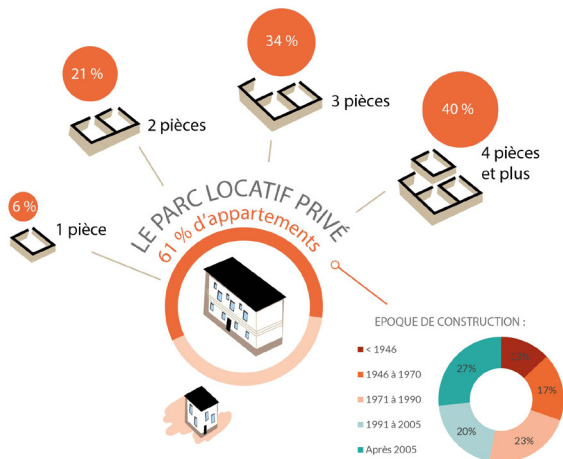
\* L'OLL ne diffuse pas de résultats en dessous de 50 références collectées.

### Liste des communes

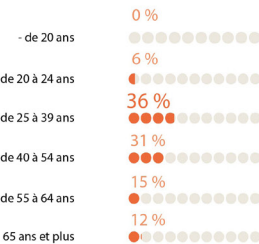
- Colombier-Saugnieu
- Jonage
- Jons
- Pusignan
- Saint-Bonnet-de-Mure
- Saint-Laurent-de-Mure
- Saint-Pierre-de-Chandieu
- Toussieu

### Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2018



### L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



### LES LOCATAIRES\*

\*Personne de référence du ménage



### NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





### Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	nd	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd	nd
Loyer moyen	nd	nd	nd
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd	nd
Loyer médian	nd	nd	nd
3 <sup>ème</sup> quartile	nd	nd	nd

### Loyers par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	nd	nd	nd	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer moyen	nd	nd	nd	nd	nd
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd	nd	nd	nd
Loyer médian	nd	nd	nd	nd	nd
3 <sup>ème</sup> quartile	nd	nd	nd	nd	nd

### Loyers selon les époques de construction

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

### Loyers de marché et de stock

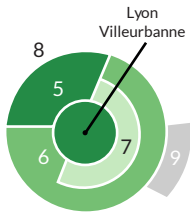
	Marché	Stock
Nombre de références	nd	nd
Surface habitable moyenne	nd	nd
Loyer moyen	nd	nd
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd
Loyer médian	nd	nd
3 <sup>ème</sup> quartile	nd	nd



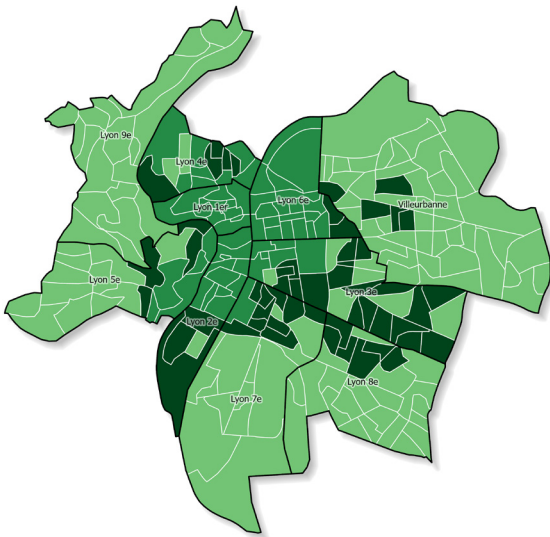
# Détails par typologie

## Les appartements studios ou T1

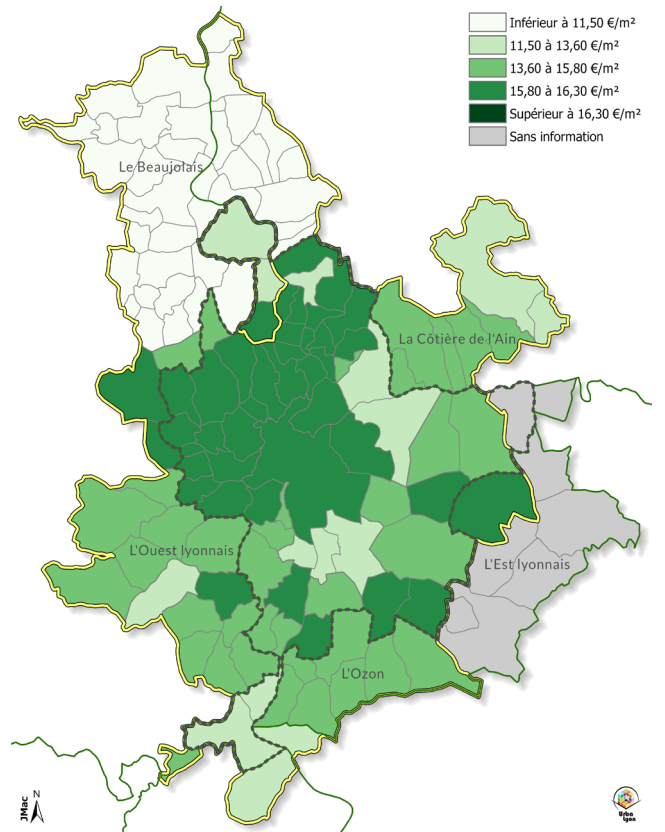
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



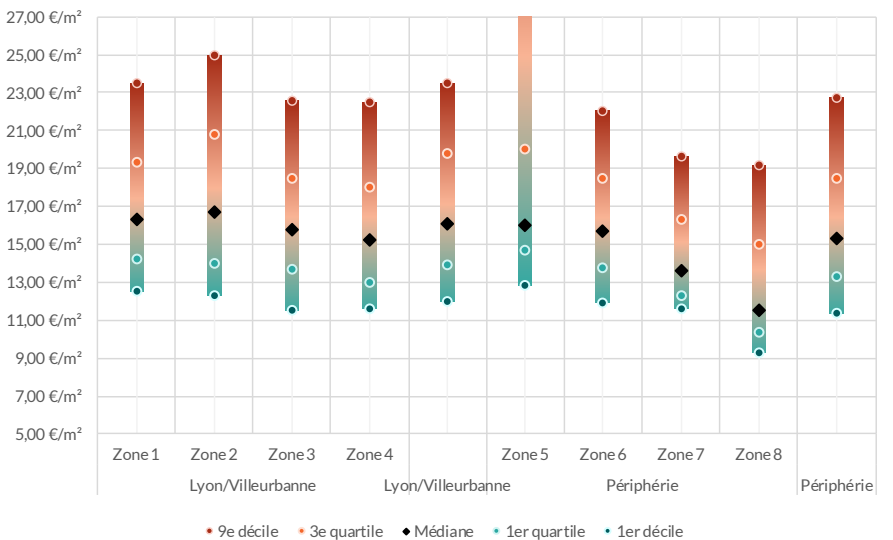
T1 : loyers médians au m<sup>2</sup>

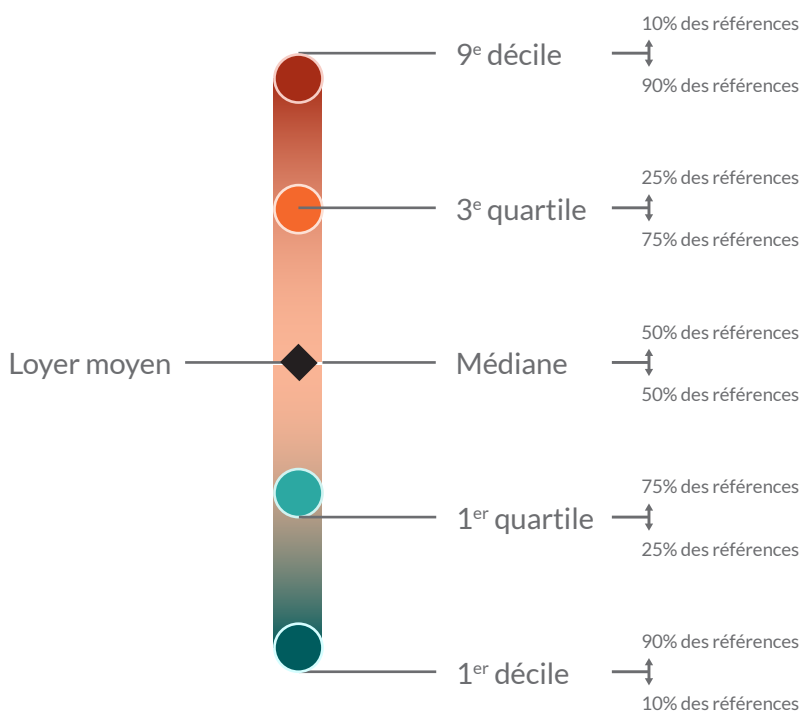


Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	16,30 €/m <sup>2</sup>	517 €	1 174
Zone 2	16,70 €/m <sup>2</sup>	481 €	1 375
Zone 3	15,80 €/m <sup>2</sup>	461 €	1 133
Zone 4	15,20 €/m <sup>2</sup>	446 €	581
Lyon/Villeurbanne	16,10 €/m <sup>2</sup>	482 €	4 263
Zone 5	16,00 €/m <sup>2</sup>	487 €	223
Zone 6	15,70 €/m <sup>2</sup>	454 €	184
Zone 7	13,60 €/m <sup>2</sup>	457 €	113
Zone 8	11,50 €/m <sup>2</sup>	354 €	92
Zone 9	nd	nd	nd
Périphérie	15,30 €/m <sup>2</sup>	459 €	612
OLL	15,90 €/m <sup>2</sup>	477 €	4 875

Dispersion des loyers selon la zone géographique





### Aide à la lecture

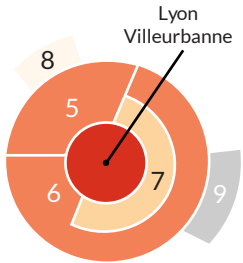
Le graphique ci-contre est communément appelé une « boîte à moustache ». Elle permet d'analyser la « dispersion » des niveaux de loyers au sein de chaque zone. Si l'amplitude des loyers est grande dans une même zone, le marché est considéré comme « ventilé » ou « hétérogène ». A l'inverse, pour une faible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

Chaque point sur une borne correspond à un seuil d'analyse. Ainsi le lecteur peut voir rapidement l'écart entre le 1<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 ».

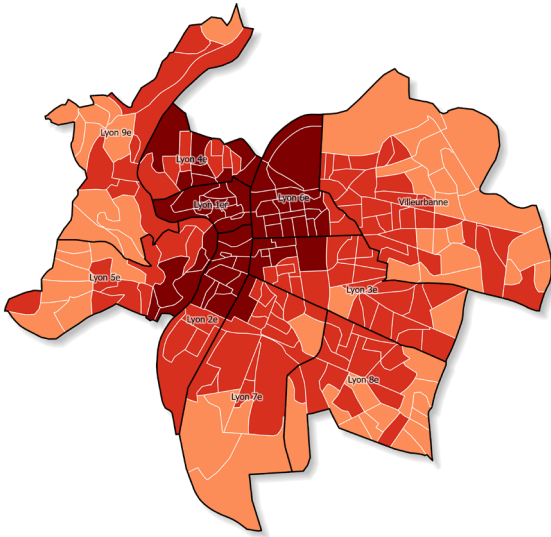
Par exemple : pour les T1, dans la zone 1 à Lyon, les 10% des loyers les plus chers sont supérieurs à 23,50 €/m<sup>2</sup> et les 10% les moins chers inférieurs à 12,50 €/m<sup>2</sup>. L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 11,50 €/m<sup>2</sup>, les plus élevés sont près deux fois plus chers que les plus faibles.

# Les appartements T2

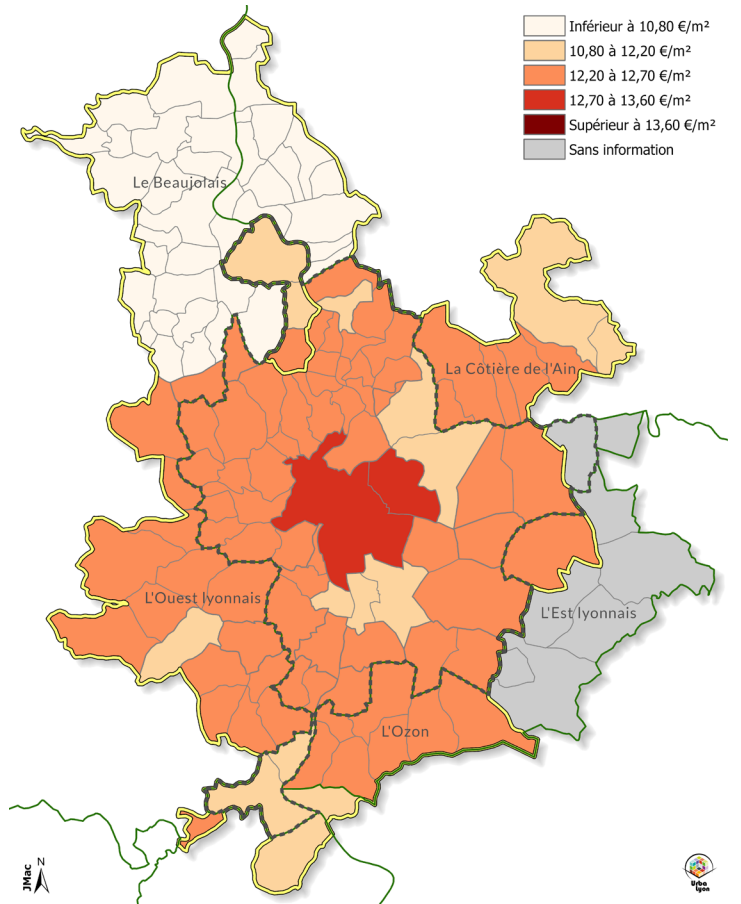
## Croquis schématique du périmètre



## Zoom sur Lyon - Villeurbanne



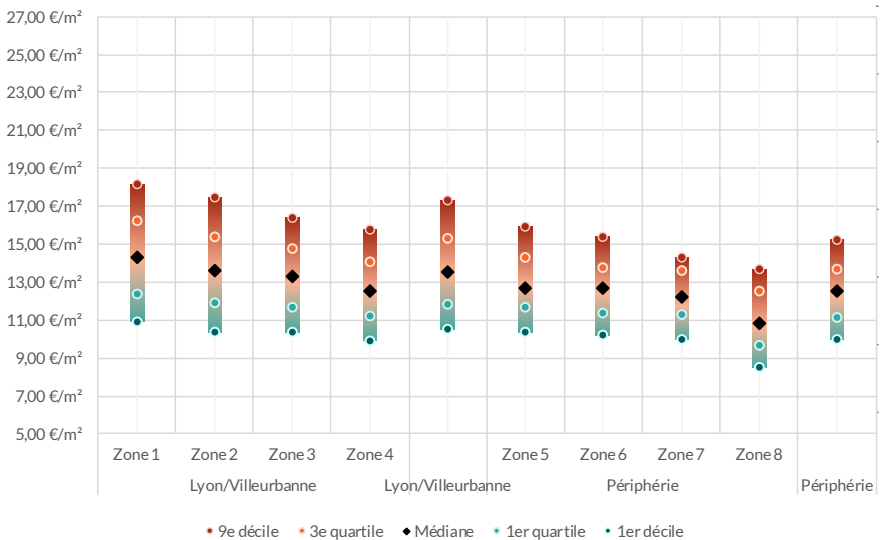
## T2 : loyers médians au m<sup>2</sup>



### Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	14,30 €/m <sup>2</sup>	681 €	1518
Zone 2	13,60 €/m <sup>2</sup>	622 €	1869
Zone 3	13,30 €/m <sup>2</sup>	592 €	1889
Zone 4	12,50 €/m <sup>2</sup>	574 €	1232
<b>Lyon/Villeurbanne</b>	<b>13,50 €/m<sup>2</sup></b>	<b>622 €</b>	<b>6508</b>
Zone 5	12,70 €/m <sup>2</sup>	586 €	817
Zone 6	12,70 €/m <sup>2</sup>	549 €	683
Zone 7	12,20 €/m <sup>2</sup>	530 €	446
Zone 8	10,80 €/m <sup>2</sup>	495 €	397
Zone 9	nd	nd	nd
<b>Périphérie</b>	<b>12,50 €/m<sup>2</sup></b>	<b>550 €</b>	<b>2343</b>
<b>OLL</b>	<b>13,10 €/m<sup>2</sup></b>	<b>599 €</b>	<b>8851</b>

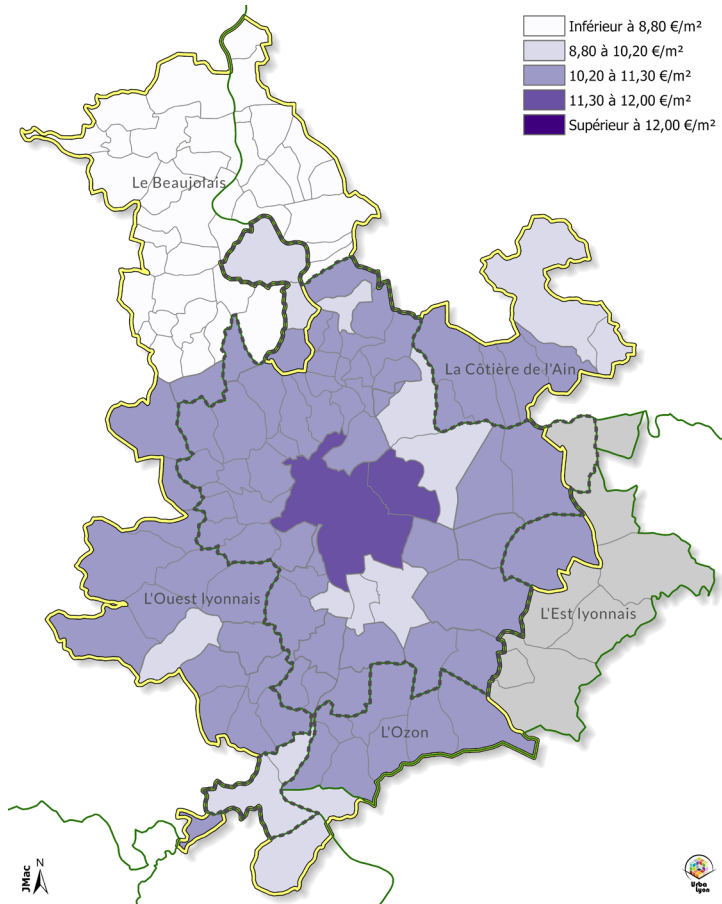
### Dispersion des loyers selon la zone géographique



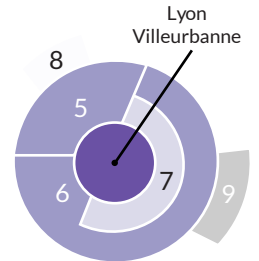


# Les appartements T3

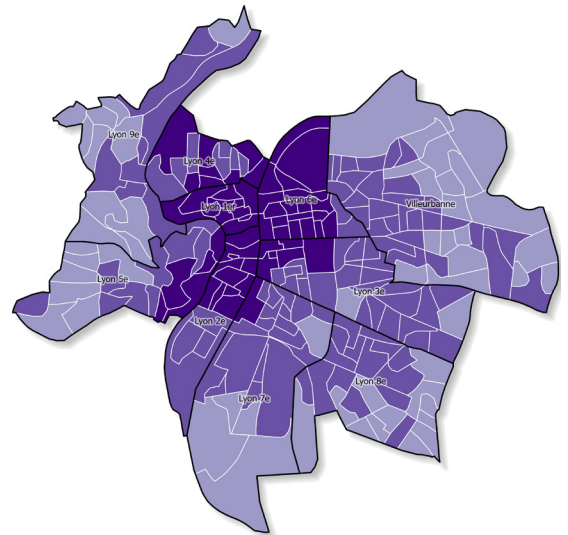
## T3 : loyers médians au m<sup>2</sup>



## Croquis schématique du périmètre



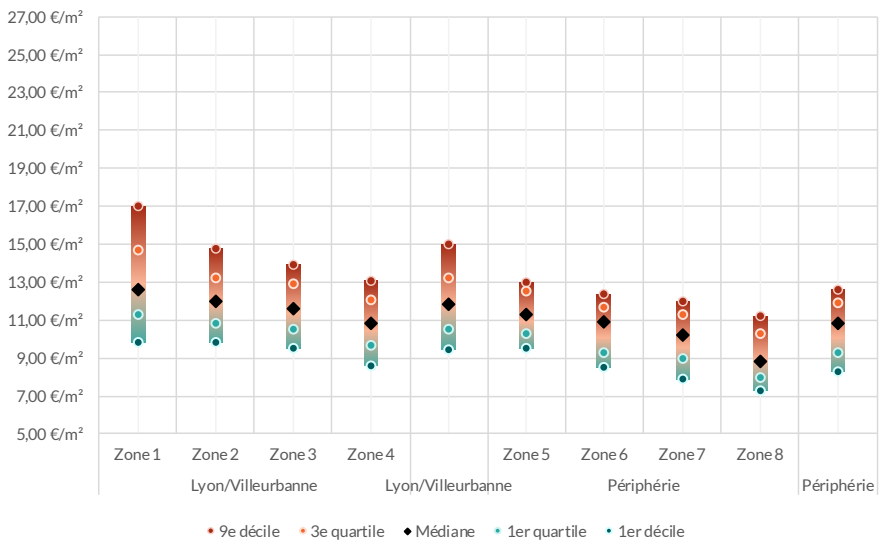
## Zoom sur Lyon - Villeurbanne



### Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	12,60 €/m <sup>2</sup>	955 €	1295
Zone 2	12,00 €/m <sup>2</sup>	808 €	1330
Zone 3	11,60 €/m <sup>2</sup>	749 €	1616
Zone 4	10,80 €/m <sup>2</sup>	685 €	1634
<b>Lyon/Villeurbanne</b>	<b>11,80 €/m<sup>2</sup></b>	<b>805 €</b>	<b>5875</b>
Zone 5	11,30 €/m <sup>2</sup>	761 €	1071
Zone 6	10,90 €/m <sup>2</sup>	695 €	831
Zone 7	10,20 €/m <sup>2</sup>	625 €	490
Zone 8	8,80 €/m <sup>2</sup>	615 €	447
Zone 9	nd	nd	nd
<b>Périphérie</b>	<b>10,80 €/m<sup>2</sup></b>	<b>692 €</b>	<b>2839</b>
<b>OLL</b>	<b>11,30 €/m<sup>2</sup></b>	<b>759 €</b>	<b>8714</b>

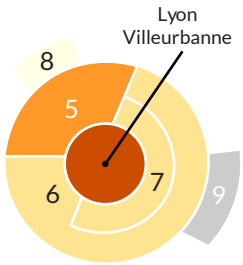
### Dispersion des loyers selon la zone géographique



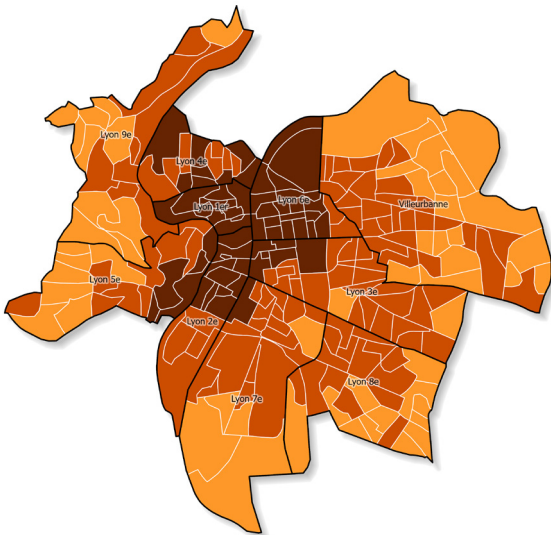


# Les appartements T4 et plus

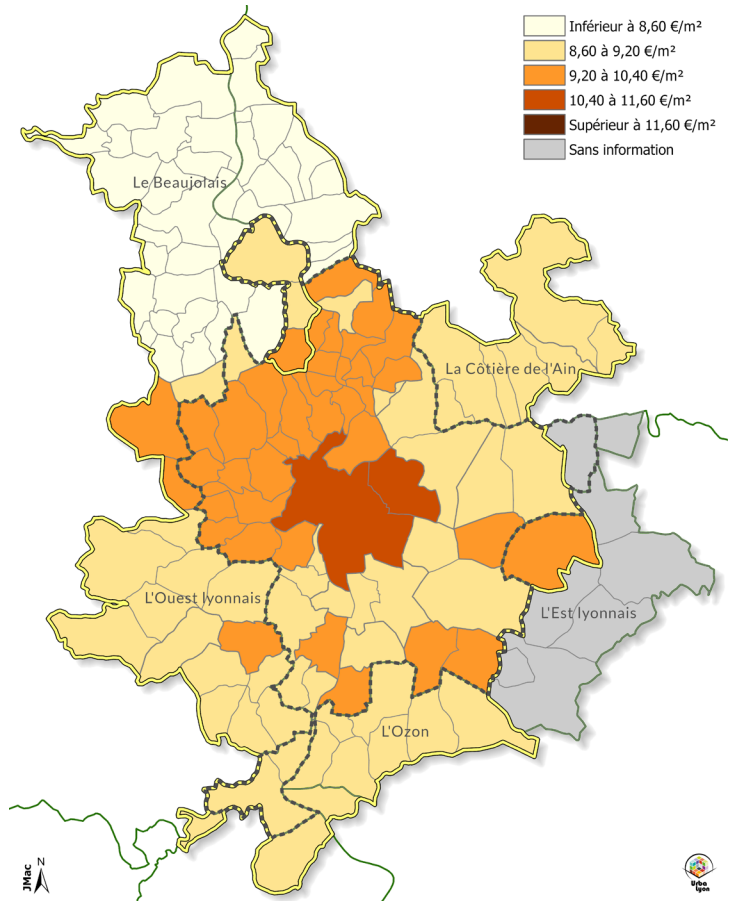
## Croquis schématique du périmètre



## Zoom sur Lyon - Villeurbanne



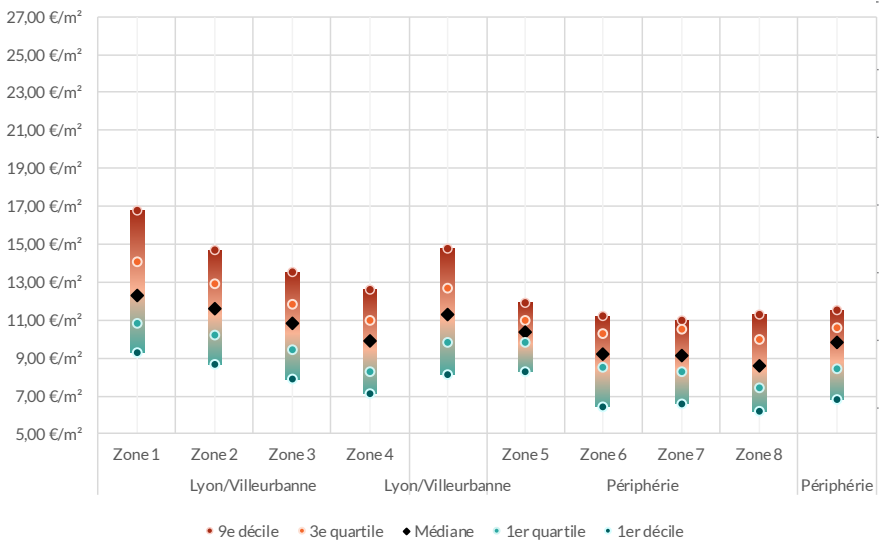
## T4 : loyers médians au m²



## Observations

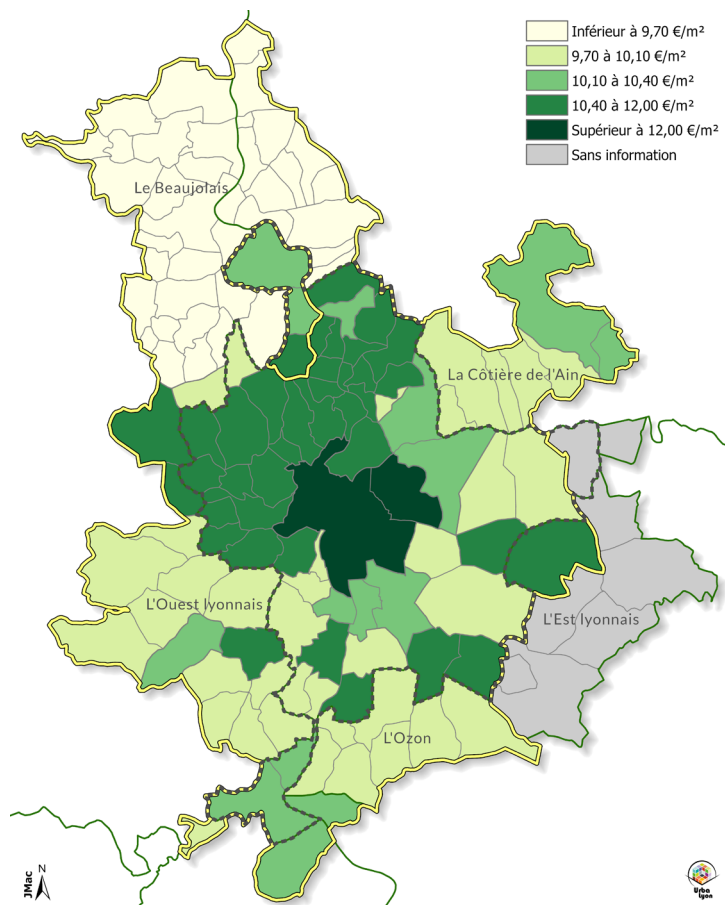
ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	12,30 €/m²	1438 €	924
Zone 2	11,60 €/m²	1070 €	703
Zone 3	10,80 €/m²	953 €	785
Zone 4	9,90 €/m²	851 €	1548
<b>Lyon/Villeurbanne</b>	<b>11,30 €/m²</b>	<b>1116 €</b>	<b>3960</b>
Zone 5	10,40 €/m²	973 €	581
Zone 6	9,20 €/m²	807 €	391
Zone 7	9,10 €/m²	741 €	286
Zone 8	8,60 €/m²	755 €	277
Zone 9	nd	nd	nd
<b>Périphérie</b>	<b>9,80 €/m²</b>	<b>840 €</b>	<b>1535</b>
<b>OLL</b>	<b>10,40 €/m²</b>	<b>999 €</b>	<b>5495</b>

## Dispersion des loyers selon la zone géographique

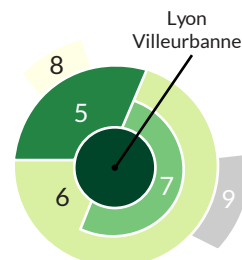


# Les maisons

## Maisons : loyers médians au m<sup>2</sup>



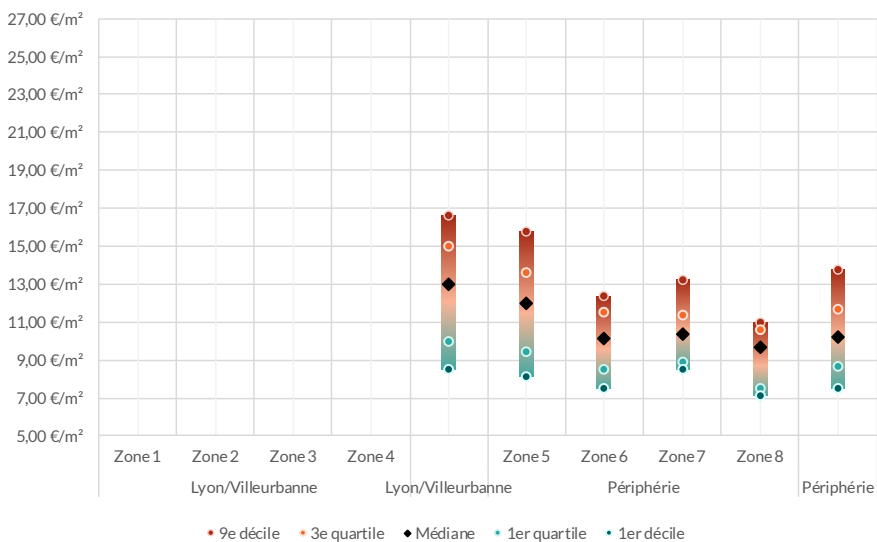
## Croquis schématique du périmètre



## Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	nd	nd	7
Zone 2	nd	nd	15
Zone 3	nd	nd	22
Zone 4	nd	nd	29
<b>Lyon/Villeurbanne</b>	<b>13,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>985 €</b>	<b>73</b>
Zone 5	12,00 €/m <sup>2</sup>	1094 €	195
Zone 6	10,10 €/m <sup>2</sup>	928 €	240
Zone 7	10,40 €/m <sup>2</sup>	943 €	90
Zone 8	9,70 €/m <sup>2</sup>	903 €	193
Zone 9	nd	nd	nd
<b>Périphérie</b>	<b>10,20 €/m<sup>2</sup></b>	<b>973 €</b>	<b>718</b>
<b>OLL</b>	<b>10,50 €/m<sup>2</sup></b>	<b>974 €</b>	<b>791</b>

## Dispersion des loyers selon la zone géographique



# Chiffres clés de l'agglomération lyonnaise

**32,5%**

logements locatifs privés

Insee, Recensement de la population 2018

**12,00 €/m<sup>2</sup>**

loyer médian en 2021

OLL 69

**12,80 €/m<sup>2</sup>**

loyer médian en 2021  
à Lyon et Villeurbanne

OLL 69

Directeur de publication : **Damien Caudron**  
Réfèrent : **Yann Nédellec** - 04 81 92 33 95 [y.nedellec@urbalyon.org](mailto:y.nedellec@urbalyon.org)  
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers  
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme



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

Tour Part-Dieu, 23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient  
69326 Lyon Cedex 3  
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation  
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme.

**GRAND LYON**  
la métropole



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