



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

SEPTEMBRE 2023

DONNÉES 2022

Édito	3
Méthodologie	4
Contexte de l'observatoire	5
Résultats	7
La colocation dans le parc privé	20
Annexes	
Détails par zone	22
Détails par typologie	44



Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise



« Dans un contexte de tensions immobilières inédites (niveau élevé des loyers, rareté des biens locatifs en lien avec les évolutions réglementaires, encombrement du parc suite au blocage progressif du marché de l'accession à la propriété...) l'observation des loyers constitue un enjeu majeur de compréhension des phénomènes de marché.

A l'échelle de notre agglomération, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'agglomération lyonnaise, porté par l'Agence d'urbanisme, assure depuis 2015 ce rôle d'outil partenarial de connaissance du marché locatif local. Son expertise est reconnue par un agrément officiel de l'Etat.

Comme chaque année, nous publions les résultats complets de l'enquête annuelle de l'observatoire, diligentée sur un large territoire, comprenant la métropole de Lyon et une partie du département du Rhône. Forte de plus de 38 000 références recueillies en 2022, auprès des professionnels partenaires et des particuliers, l'analyse permet une information toujours plus objective et partagée à l'ensemble des acteurs.

Je vous invite à prendre connaissance de cette publication. Cette neuvième édition annuelle présente les premières tendances perceptibles depuis le démarrage au 1er novembre 2021 de l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne ; une mesure à laquelle la Métropole de Lyon est attachée et qui révèle des tendances permettant l'orientation de l'action publique engagée.

Entre poursuite de certaines dynamiques du marché et premières inflexions, les constats de l'observation éclairent 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.

¹ Les données pour le périmètre soumis à l'encadrement des loyers (Lyon/Villeurbanne) sont désormais exprimées en cinq zones, contre quatre les années précédentes.

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

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

La collecte

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

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

Le traitement des données

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

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

Les objectifs de fiabilité

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

de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Ce dispositif permet de garantir la précision des résultats. Ainsi en appliquant cette rigueur statistique, certains croisements de variables ne sont pas utilisables. Ils correspondent pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est trop faible dans la zone observée. **Les résultats 2022 ont été établis à partir d'un échantillon de 38 324 logements locatifs privés loués vides, dont 1 651 en gestion directe et 36 673 en gestion déléguée à un professionnel.** Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 références sont présentés dans ce document. **Les résultats présentés sont hors charges.**

Le zonage

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

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



Contexte de l'observatoire

Vision partenariale et données de cadrage

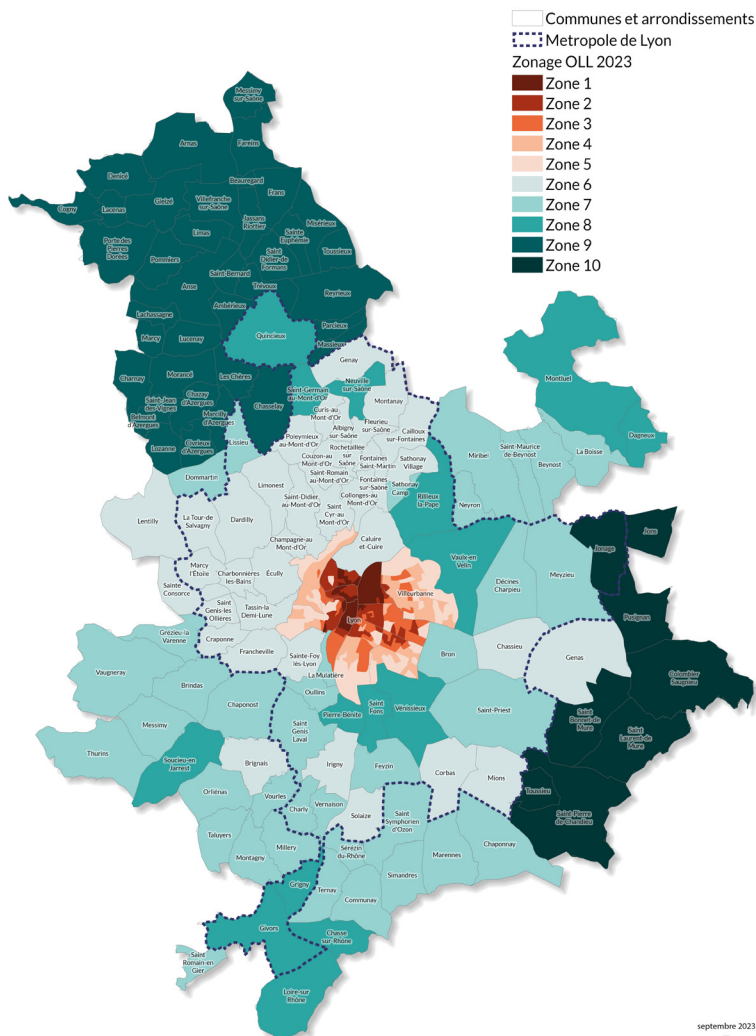
Information

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

Croquis schématique du périmètre



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



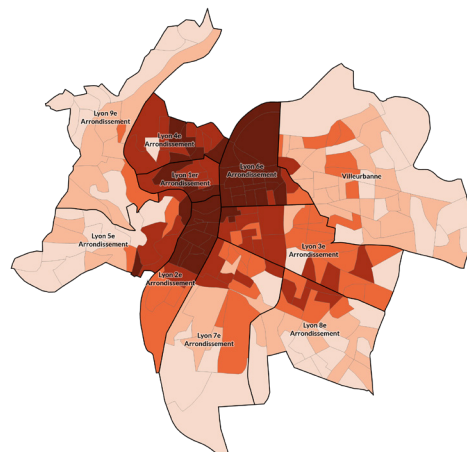
La dynamique des acteurs

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

Grâce à une mobilisation très importante de ces acteurs, le nombre de références collectées est, d'année en année, toujours plus élevé, renforçant la robustesse 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 des focus personnalisés. Ces documents de référence permettent à chaque participant de positionner son parc en gestion vis-à-vis de l'ensemble du marché locatif mais également vis-à-vis du parc de logements locatifs en gestion déléguée.

Zoom sur le secteur Lyon / Villeurbanne





Information

¹ En 2023, les paramètres retenus sont les suivants :

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

² Insee RGP 2019, fichier de détail "Logement". Compte-tenu de la disponibilité tardive des données infracommunales du recensement général de la population (parution en octobre 2023 pour les données infracommunales 2020), le millésime antérieur a été systématiquement mobilisé (soit 2019 dans cette publication).

L'encadrement des loyers

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

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

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

Les données exploitées dans le présent document sont les premières disponibles depuis le démarrage de cette expérimentation.

Un tiers des résidences principales concerne des locations privées

Le périmètre de l'OLL comprend 250 735 logements locatifs privés, soit 32,6% des résidences principales du territoire en 2019. ²

Ce parc est inégalement réparti dans le territoire. Il est concentré pour près des deux tiers (63,3%) à Lyon et Villeurbanne. Dans ce secteur central, le parc locatif privé représente près de 47,0% 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 10), territoire plus rural, la part des logements locatifs privés n'est que de 13,9% sur l'ensemble des résidences principales. Dans ce secteur, c'est le statut de propriétaire occupant qui est fortement majoritaire.

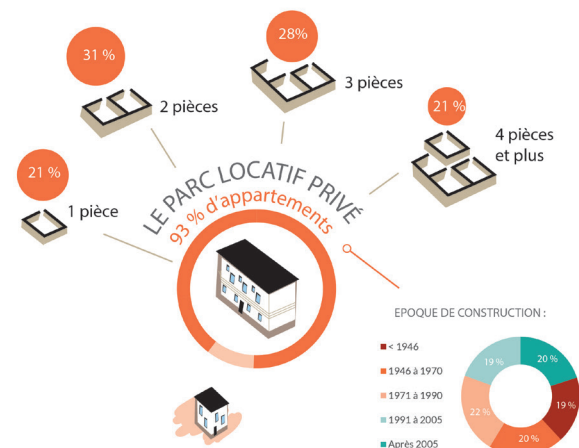
Recensement du parc locatif privé par zone

Source: Insee RGP 2019

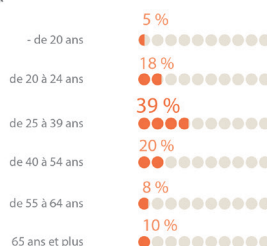
Zones	Logts vides	Logts meublés	Ensemble	% rés. princ.
Zone 1	21 973	3 482	25 455	52,3%
Zone 2	29 087	6 670	35 758	52,9%
Zone 3	30 641	8 596	39 237	53,9%
Zone 4	30 932	7 761	38 692	44,5%
Zone 5	15 140	4 540	19 680	31,9%
Lyon/V.	127 773	31 050	158 822	47,0%
Zone 6	26 464	1 829	28 293	22,3%
Zone 7	29 200	2 552	31 752	22,5%
Zone 8	15 908	2 189	18 097	18,8%
Zone 9	11 524	428	11 952	22,3%
Zone 10	1 740	78	1 818	13,9%
Périphérie	84 837	7 075	91 912	21,3%
OLL	212 610	38 125	250 735	32,6%

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2019

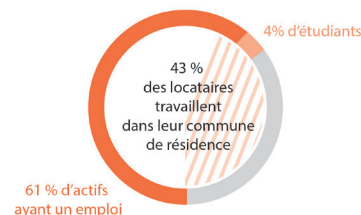


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Résultats

Le loyer médian dans le parc privé est de 12,10 €/m² en 2022

Définitions

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

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

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

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

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

Information

¹ Un tableau comparatif des loyers médians observés par zone en 2021 et 2022 est disponible en page 9.

² 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 2022. 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.

La moitié des locataires paie un loyer supérieur à 12,10 €/m² en 2022

Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'OLL, le loyer médian en 2022 est de 12,10 €/m². Cela indique que la moitié des locataires du périmètre paie un loyer inférieur à ce montant et que l'autre moitié paie un loyer supérieur. Parmi l'ensemble des niveaux de loyers pratiqués en 2022, les 25% les moins chers sont inférieurs à 10,40 €/m² et les 25% les plus chers sont supérieurs à 14,10 €/m².

Le loyer médian des appartements est 1,80 €/m² plus cher que le loyer médian des maisons

Le loyer médian des appartements est de 12,30 €/m² alors que celui des maisons est de 10,50 €/m². À noter que moins d'un logement locatif sur dix est une maison (7,7%). La majorité du parc est composée d'appartements, surtout à Lyon et Villeurbanne où l'on ne trouve quasiment aucune maison proposée à la location. Au-delà de ces deux communes centrales, les appartements restent majoritaires, mais le parc locatif est tout de même plus diversifié. En première couronne (zones 6 à 8), près d'un logement locatif sur cinq est une maison, un sur quatre dans le Beaujolais et 40% dans le Grand Est Lyonnais.

Loyers par type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	37 347	977	38 324
Surface habitable moyenne	59 m ²	93 m ²	62 m ²
Loyer moyen	708 €	957 €	727 €
1 ^{er} quartile	10,60 €/m ²	8,80 €/m ²	10,40 €/m ²
Loyer médian	12,30 €/m ²	10,50 €/m ²	12,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,30 €/m ²	11,90 €/m ²	14,10 €/m ²

Une inflexion dans l'évolution des loyers ?

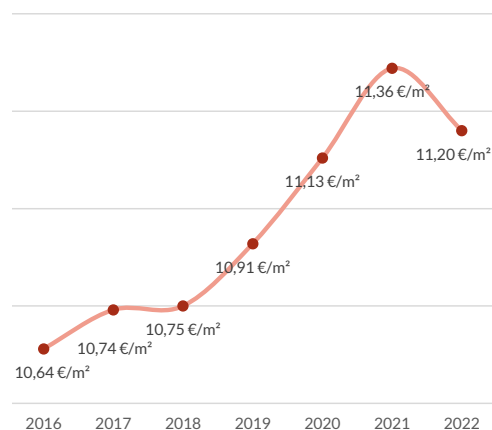
Le loyer médian OLL en 2022 est supérieur à celui observé l'année précédente (12,00 €/m² en 2021). Toutefois, ce chiffre masque des dynamiques contrastées selon les zones observées, avec une stabilisation voir une légère baisse à l'échelle de certaines zones.¹

Le calcul de l'évolution des loyers ne peut se faire que sur un panel de logements reconduit d'une année sur l'autre.² En se basant sur les seuls logements communs aux différents millésimes (2 477 références entre 2016 et 2022), le loyer médian a augmenté de 5,3%, soit une hausse de 0,56 €/m² sur la période. On note en 2022 une inflexion dans la progression des niveaux de loyers constatés : sur ce panel restreint de références, la tendance à la baisse semble nette (-0,16 €/m² entre 2021 et 2022).

Elle est beaucoup moins lisible sur l'ensemble du millésime. Les observations actuelles devront donc bien évidemment être confirmées dans les années suivantes pour en tirer des conclusions sur les tendances de fond.

Loyer médian en €/m² depuis 2016

(sur 2 477 références suivies dans le temps)



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

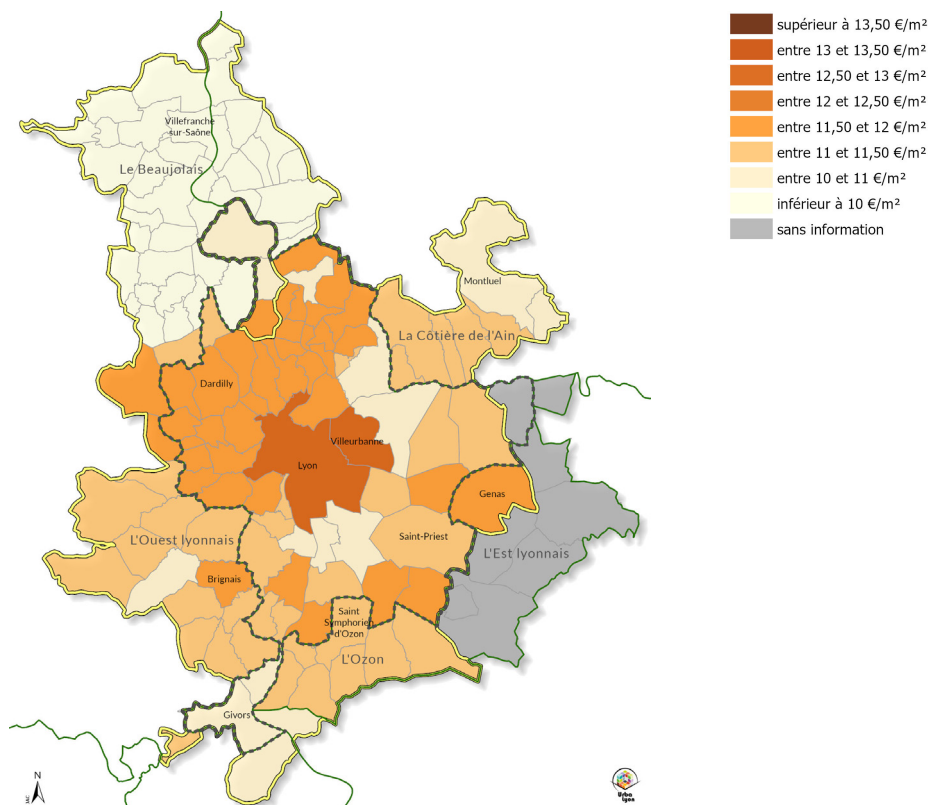
Information

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

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

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

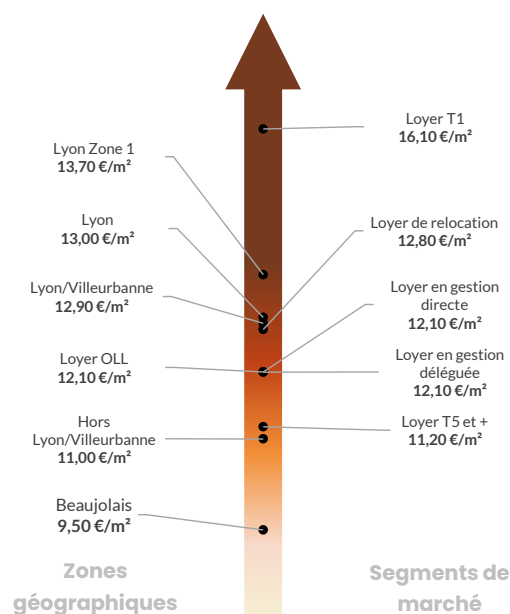
Loyers médians au m² par zone ¹



Des niveaux de loyers décroissants en s'éloignant du centre

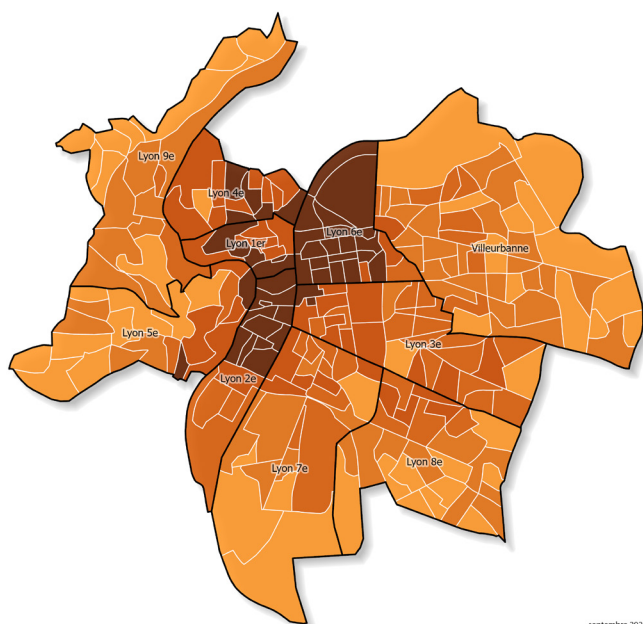
Le loyer médian est de 12,90 €/m² pour le secteur Lyon/Villeurbanne (contre 12,80 €/m² en 2021) et plus précisément de 13,00 €/m² à Lyon (contre 13,10 €/m² en 2021). Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération et plus les loyers sont faibles. ² Dans la zone 6, qui comprend en partie les communes des Monts d'Or, le loyer médian est de 11,90 €/m². Il est de 11,30 €/m² dans la zone 7 qui représente l'arc nord-est / sud-ouest de la première couronne. Dans la zone 8, qui regroupe notamment des communes avec une forte présence du parc locatif social, le loyer médian est de 10,80 €/m². Enfin, les territoires les plus éloignés du secteur central se caractérisent par les niveaux de loyers les plus bas. Ainsi le Beaujolais (zone 9), territoire le moins cher du périmètre de l'OLL, se distingue avec un loyer médian de 9,50 €/m². ²

Les principaux niveaux de loyers médians





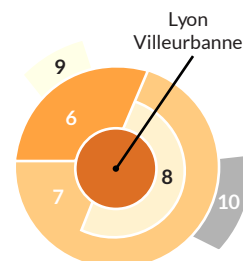
Loyers médians au m² par zone Zoom sur Lyon et Villeurbanne



Observations

ZONES	Surface moyenne	Loyer médian	Nbre de ref	Taux d'apts
Zone 1	67 m ²	13,70 €/m ²	4 735	99,8%
Zone 2	58 m ²	13,30 €/m ²	5 472	99,6%
Zone 3	54 m ²	12,90 €/m ²	6 293	99,1%
Zone 4	56 m ²	12,40 €/m ²	6 403	98,4%
Zone 5	60 m ²	11,60 €/m ²	5 543	97,5%
Lyon/Villeurbanne	58 m²	12,90 €/m²	28 446	99,0%
Zone 6	69 m ²	11,90 €/m ²	3 362	83,9%
Zone 7	67 m ²	11,30 €/m ²	3 034	81,7%
Zone 8	65 m ²	10,80 €/m ²	1 789	84,7%
Zone 9	69 m ²	9,50 €/m ²	1 693	75,7%
Zone 10	nd	nd	nd	nd
Périphérie	67 m²	11,00 €/m²	9 878	82,1%
OLL	62 m²	12,10 €/m²	38 324	92,3%

Croquis schématique du périmètre



Comparaison des deux derniers millésimes de l'OLL

Données 2021

Zone 1	13,80 €/m ²
Zone 2	13,00 €/m ²
Zone 3	12,50 €/m ²
Zone 4	11,70 €/m ²
Lyon/Villeurbanne	12,80 €/m²

Données 2022

13,70 €/m ²	Zone 1
13,30 €/m ²	Zone 2
12,90 €/m ²	Zone 3
12,40 €/m ²	Zone 4
11,60 €/m ²	Zone 5
12,90 €/m²	Lyon/Villeurbanne

Zone 5	11,90 €/m ²
Zone 6	11,10 €/m ²
Zone 7	10,90 €/m ²
Zone 8 Beaujolais	9,70 €/m ²
Zone 9 Grand Est Lyonnais	nd
Périphérie	11,00 €/m²

11,90 €/m ²	Zone 6
11,30 €/m ²	Zone 7
10,80 €/m ²	Zone 8
9,50 €/m ²	Zone 9 Beaujolais
nd	Zone 10 Grand Est Lyonnais
11,00 €/m²	Périphérie

OLL	12,00 €/m²
------------	------------------------------

12,10 €/m²	OLL
------------------------------	------------

La comparaison de deux millésimes de l'OLL constitue en soi un exercice complexe, notamment au regard de la variabilité de l'échantillon observé d'une année sur l'autre. Elle doit donc être réalisée avec précaution.

Suite au changement de zonage opéré en 2022 (avec l'introduction par redécoupage d'une cinquième zone dans Lyon et Villeurbanne), l'exercice est encore plus difficile aujourd'hui. Le tableau ci-contre illustre les changements réalisés. Pour mémoire, les zones regroupent entre-eux des secteurs qui présentent des niveaux de loyers proches, toutes choses égales par ailleurs.

En 2022, la zone 1 est constituée des secteurs les plus valorisés de l'ancienne zone 1. Elle devrait, en toute logique et à loyers constants, présenter des niveaux de loyers supérieurs à ceux de l'année précédente. Or, l'inverse apparaît dans les données 2022 et traduit l'inflexion du marché locatif dans cette zone. Cette inflexion, confirmée par une baisse du loyer médian dans la ville de Lyon entre 2021 et 2022, ne semble pas pour autant enrayer une légère hausse des loyers dans l'ensemble de Lyon et Villeurbanne, alimentée par une poursuite de la hausse des loyers dans les quartiers les plus excentrés des deux villes.

En périphérie, la stabilité du loyer médian masque des évolutions contrastées selon les zones.



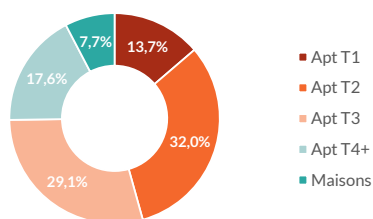
Information

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

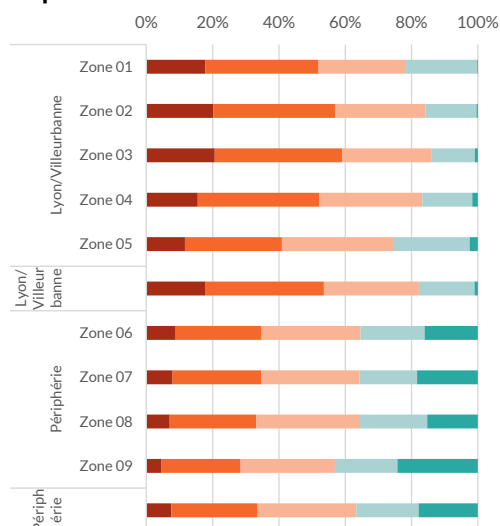
² Il ne s'agit pas à proprement parler d'une baisse des loyers les plus chers, mais plutôt d'une diminution du nombre de logements observés présentant des loyers élevés. Cette diminution peut s'expliquer par différents phénomènes (ventes de logements, développement des locations meublées touristiques...). Il est difficile à ce stade de quantifier ces dynamiques.

Le mètre carré coûte 5,30 € 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 2,60 €/m² entre un T1 et un T2 contre 1,90 €/m² entre un T2 et un T3. Entre un T1 et un grand logement (cinq pièces ou plus), la différence du prix au mètre carré atteint 5,30 €. ¹

De fortes disparités de loyers pour les petites typologies

Les loyers des studios et logements T1 sont également les plus disparates. Il y a un écart de 10,60 €/m² entre les 10% des T1 les plus chers (22,50 €/m²) et les 10% de T1 les moins chers (11,90 €/m²). Cet écart interdécile entre les loyers extrêmes n'est que de 5,30 à 6,10 €/m² pour les autres typologies de logements.

Vers une moindre dispersion des loyers ?

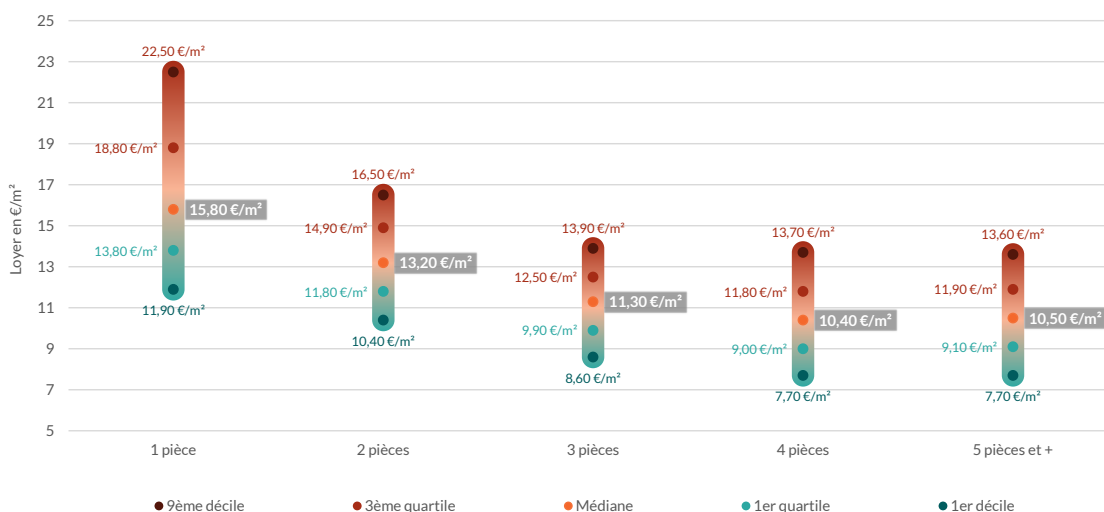
Après deux années de hausse, l'écart interdécile se réduit sur une large partie du parc (les segments des T1, T2, T5+). Il est par ailleurs quasi-stable sur les autres segments. Cette moindre dispersion des loyers en 2022 est plus perceptible dans Lyon et Villeurbanne, où elle touche l'ensemble du parc. Elle résulte à la fois d'une diminution graduelle du parc privé à loyer maîtrisé, observable depuis plusieurs années déjà, mais également d'une diminution plus récente des 10% des loyers les plus chers (observable en 2022). ²



Information

* Aide à la lecture du graphique page 45.

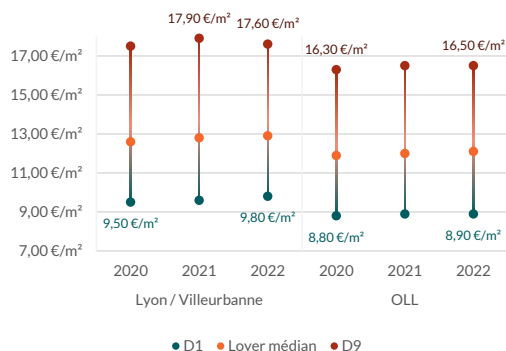
Dispersion des loyers selon le nombre de pièces



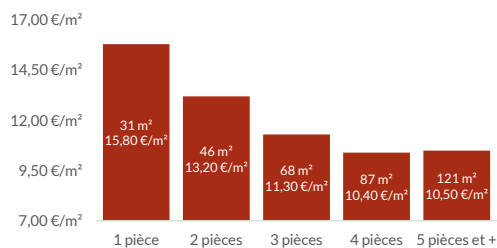
Dispersion des loyers selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1 ^{er} décile	11,90 €/m ²	10,40 €/m ²	8,60 €/m ²	7,70 €/m ²	7,70 €/m ²
1 ^{er} quartile	13,80 €/m ²	11,80 €/m ²	9,90 €/m ²	9,00 €/m ²	9,10 €/m ²
Médiane	15,80 €/m ²	13,20 €/m ²	11,30 €/m ²	10,40 €/m ²	10,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	18,80 €/m ²	14,90 €/m ²	12,50 €/m ²	11,80 €/m ²	11,90 €/m ²
9 ^{ème} décile	22,50 €/m ²	16,50 €/m ²	13,90 €/m ²	13,70 €/m ²	13,60 €/m ²
Surface moyenne	31 m ²	46 m ²	68 m ²	87 m ²	121 m ²

Dispersion des loyers selon l'année



Loyer médian par typologie



Des niveaux de loyers plus élevés dans le parc ancien

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

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

Dans le parc locatif privé du périmètre de l'OLL, plus d'un tiers des logements a été construit avant 1946 (34,1%), 28,0% entre 1946 et 1990, 15,2% entre 1991 et 2005 et 22,6% après 2005.

69,9% des logements locatifs privés construits avant 1946 sont localisés à Lyon et Villeurbanne. Ils représentent ainsi 39,4% du parc locatif privé du secteur centre. Le parc plus récent s'est progressivement déployé en dehors du centre de l'agglomération. Un tiers des logements situés en dehors de Lyon et Villeurbanne a ainsi été construit après 2005.

À Lyon et Villeurbanne, la construction récente de logements à usage locatif privé ne représente que 16,2% 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 11,00 €/m² alors qu'il s'élève respectivement à 12,60 €/m² pour les logements anciens (construits avant 1946) et entre 12,30 €/m² et 12,40 €/m² pour les logements les plus récents (construits après 1990).

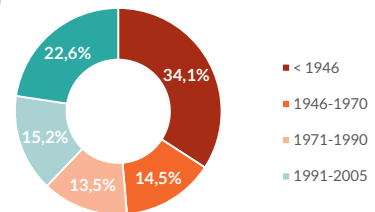
Ces loyers plus élevés pour les logements récents traduisent la hausse du coût des opérations, due notamment à la hausse des coûts du foncier, mais également à l'augmentation progressive des normes d'habitabilité et de construction (performance thermique, d'accessibilité...). Le caractère énergivore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

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

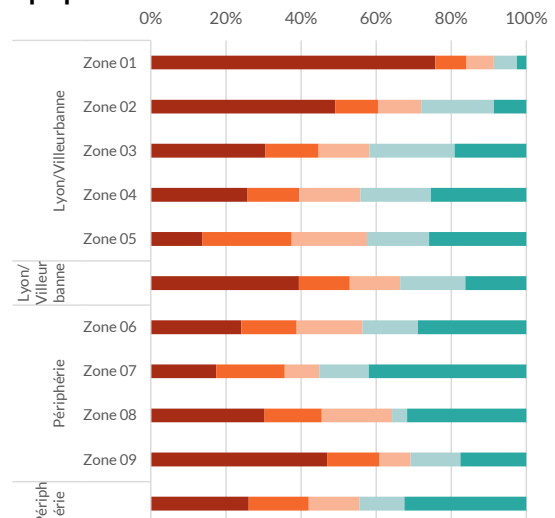
Dispersion des loyers selon l'époque de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
ENSEMBLE					
Nbre de réf.	11 329	7 566	5 270	5 273	8 886
Surf. hab. moy.	61 m ²	63 m ²	64 m ²	64 m ²	60 m ²
Loyer moyen	730 €	682 €	716 €	770 €	730 €
1 ^{er} quartile	10,50 €/m ²	9,40 €/m ²	9,80 €/m ²	11,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Loyer médian	12,60 €/m ²	11,00 €/m ²	11,50 €/m ²	12,30 €/m ²	12,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,00 €/m ²	13,10 €/m ²	13,90 €/m ²	13,80 €/m ²	13,90 €/m ²
MAISONS					
Nbre de réf.	355	142	162	112	206
Surf. hab. moy.	87 m ²	88 m ²	97 m ²	101 m ²	101 m ²
Loyer moyen	847 €	905 €	1 026 €	998 €	1 205 €
1 ^{er} quartile	8,30 €/m ²	9,60 €/m ²	9,70 €/m ²	8,20 €/m ²	10,70 €/m ²
Loyer médian	9,40 €/m ²	11,60 €/m ²	10,90 €/m ²	10,40 €/m ²	11,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	11,60 €/m ²	12,70 €/m ²	13,00 €/m ²	11,50 €/m ²	13,80 €/m ²
APPARTEMENTS					
Nbre de réf.	10 974	7 424	5 108	5 161	8 680
Surf. hab. moy.	57 m ²	62 m ²	61 m ²	61 m ²	58 m ²
Loyer moyen	716 €	672 €	689 €	751 €	703 €
1 ^{er} quartile	10,80 €/m ²	9,40 €/m ²	9,80 €/m ²	11,20 €/m ²	11,10 €/m ²
Loyer médian	12,90 €/m ²	11,00 €/m ²	11,50 €/m ²	12,50 €/m ²	12,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,30 €/m ²	13,10 €/m ²	13,90 €/m ²	14,00 €/m ²	13,90 €/m ²

Répartition du parc selon l'époque de construction

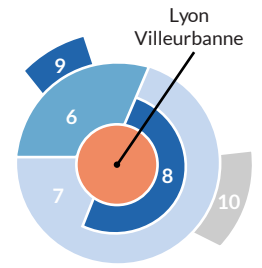


Epoque de construction selon la zone





Croquis schématique du périmètre

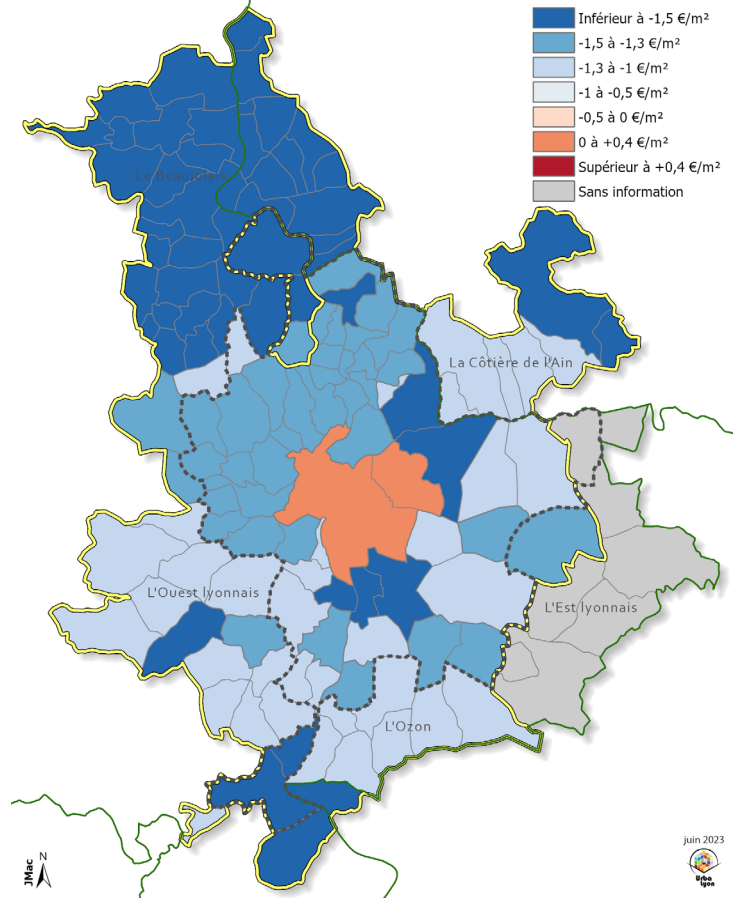


Un parc très ancien présentant des niveaux de loyers supérieurs au reste du parc

Dans le secteur Lyon/Villeurbanne, le parc construit avant 1946 affiche un loyer médian supérieur à celui construit après 2005, soit 13,50 €/m², ce qui constitue en soi une spécificité du marché locatif local. Pour les autres secteurs, les loyers du parc ancien sont inférieurs à ceux du parc récent, de l'ordre de -1,20 à -1,90 €/m² selon les secteurs. Cela s'explique notamment par la structure spécifique du parc lyonnais.

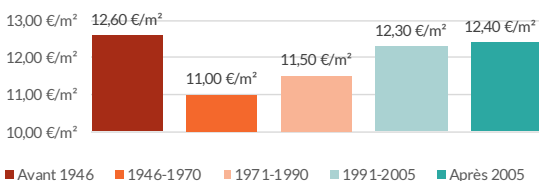
Dans Lyon et Villeurbanne, 39,4% des logements ont été construits avant 1946 contre seulement 26,1% du parc des autres communes de l'O.L.L. De manière générale, les loyers sont plus élevés à Lyon que dans les autres communes de l'O.L.L. en raison de la plus forte attractivité de la ville. De plus, de nombreux logements lyonnais anciens présentent des atouts patrimoniaux et de confort, comme les immeubles haussmanniens dans la Presqu'île, par exemple. Les niveaux de loyers dans le parc très ancien, particulièrement présents dans les quartiers les plus centraux et les plus attractifs de Lyon, sont donc logiquement élevés.

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

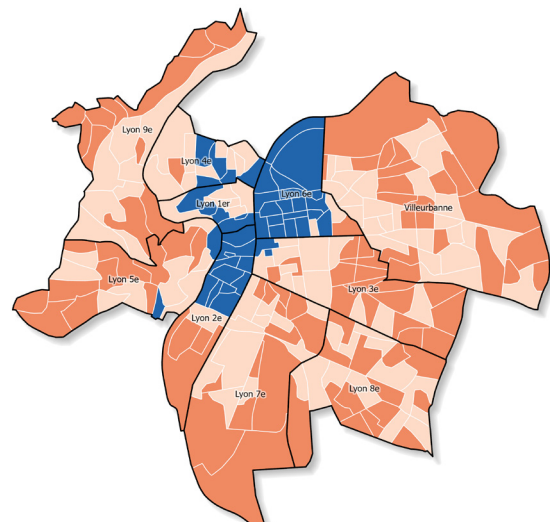


Loyer médian par époque de construction

ZONES	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Zone 1	13,70 €/m ²	13,00 €/m ²	13,90 €/m ²	14,00 €/m ²	15,50 €/m ²
Zone 2	13,70 €/m ²	12,50 €/m ²	12,40 €/m ²	13,40 €/m ²	14,10 €/m ²
Zone 3	13,50 €/m ²	12,40 €/m ²	12,20 €/m ²	12,60 €/m ²	13,40 €/m ²
Zone 4	13,00 €/m ²	11,20 €/m ²	11,80 €/m ²	12,10 €/m ²	13,00 €/m ²
Zone 5	12,90 €/m ²	10,10 €/m ²	10,20 €/m ²	11,70 €/m ²	12,80 €/m ²
Lyon/V.	13,50 €/m ²	11,60 €/m ²	11,90 €/m ²	12,70 €/m ²	13,20 €/m ²
Zone 6	10,80 €/m ²	10,50 €/m ²	12,30 €/m ²	12,60 €/m ²	12,30 €/m ²
Zone 7	10,80 €/m ²	9,80 €/m ²	10,90 €/m ²	11,40 €/m ²	12,00 €/m ²
Zone 8	9,60 €/m ²	10,30 €/m ²	10,10 €/m ²	11,60 €/m ²	11,20 €/m ²
Zone 9	9,00 €/m ²	9,50 €/m ²	9,30 €/m ²	8,80 €/m ²	10,90 €/m ²
Zone 10	nd	nd	nd	nd	nd
Périphérie	10,30 €/m ²	10,30 €/m ²	10,40 €/m ²	11,50 €/m ²	11,70 €/m ²
O.L.L.	12,60 €/m ²	11,00 €/m ²	11,50 €/m ²	12,30 €/m ²	12,40 €/m ²



Zoom sur Lyon et Villeurbanne



L'ancienneté du locataire : un écart de loyer de 1,00 €/m² entre les anciens et les nouveaux baux

Définitions

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

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

Les écarts de loyers entre ceux dits « de nouvelle location » et ceux dont s'acquittent les locataires stables tendent à diminuer (1,00 €/m² contre 1,40 €/m² en 2021), en particulier sur les petits logements...

Près de trois logements sur dix ont changé de locataire en 2022

29,7% des logements du parc locatif privé ont été reloués au cours de l'année 2022 sur l'ensemble du périmètre de l'OLL. Ce taux est relativement stable depuis 2019 et en retrait par rapport aux années précédentes (32% en 2018 et 2017). On observe une mobilité accrue sur les petits logements (35,2%) ainsi que sur le secteur centre : à Lyon et Villeurbanne 32,2% des locataires ont emménagé dans l'année.

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

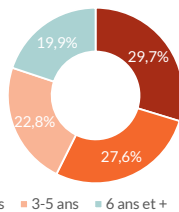
Plus le locataire demeure longtemps dans son logement, moins son loyer sera élevé

La moitié des locataires ayant changé de logement au cours de l'année paie un loyer supérieur de 1,00 €/m² ou plus à celui des locataires ayant conservé le même logement.

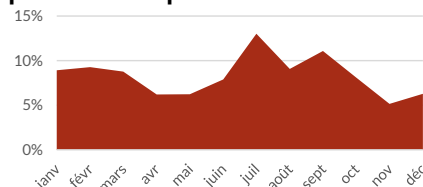
Une modération des hausses de loyer à la relocation en 2022

L'écart de loyer à la relocation est en nette baisse par rapport à l'année précédente (1,40 €/m² en 2021). La tendance est particulièrement visible pour les petits logements et signe d'une nouvelle modération sur ce segment du marché : pour les T1, il n'est plus que de 0,60 €/m² (contre 2,40 €/m² en 2021). En 2022, les loyers de relocation des T1, T2 et T4 sont donc en nette baisse par rapport à l'année précédente et retrouvent des niveaux comparables à ceux observés en 2020.

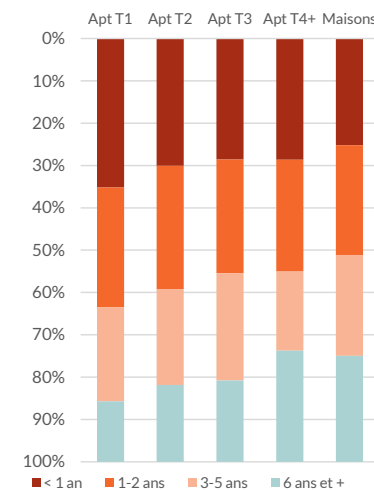
Répartition des logements selon l'ancienneté d'emménagement



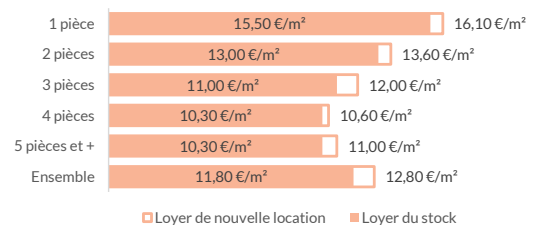
Saisonnalité de l'emménagement l'année précédant l'enquête



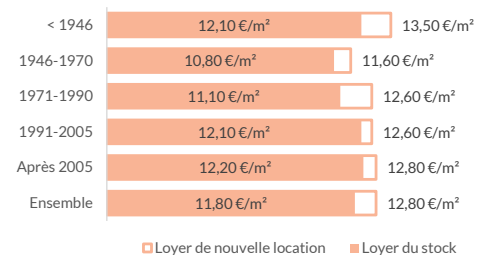
Typologie du logement selon l'ancienneté d'emménagement



Niveaux de loyers médians par typologie



Niveaux de loyers médians par ancienneté





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

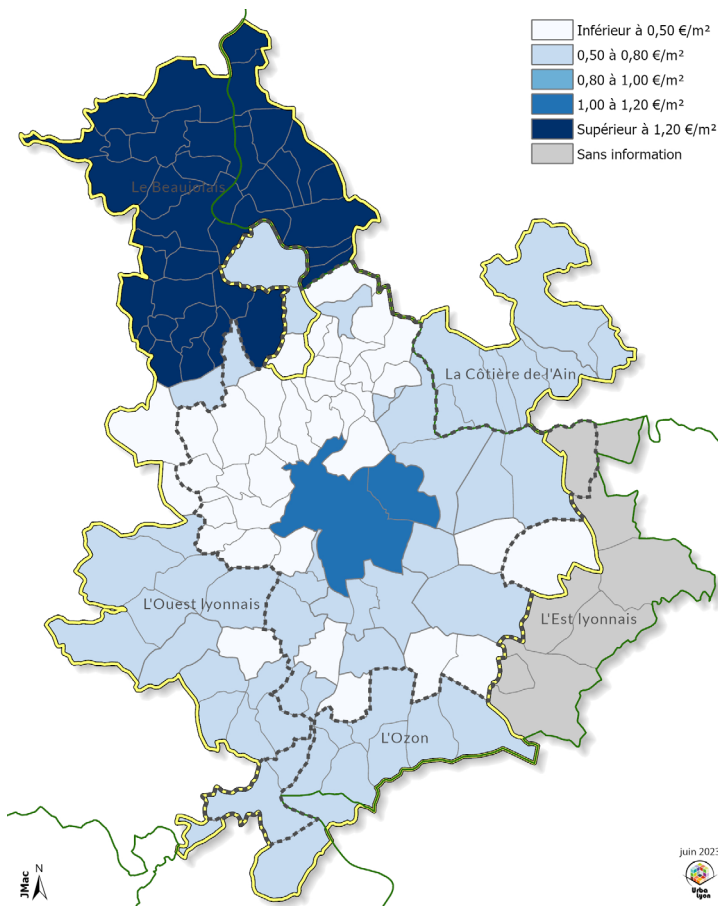
Les écarts sont moins élevés entre les loyers de stock et les loyers à la relocation pour les logements construits après 1990 (de l'ordre de 0,50 €/m² à 0,60 €/m²). En revanche, ils sont plus élevés pour les logements construits avant cette période (de 0,80 à 1,50 €/m²). Ces écarts peuvent traduire l'effort de rénovation des propriétaires pour leur logement avant de le proposer 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

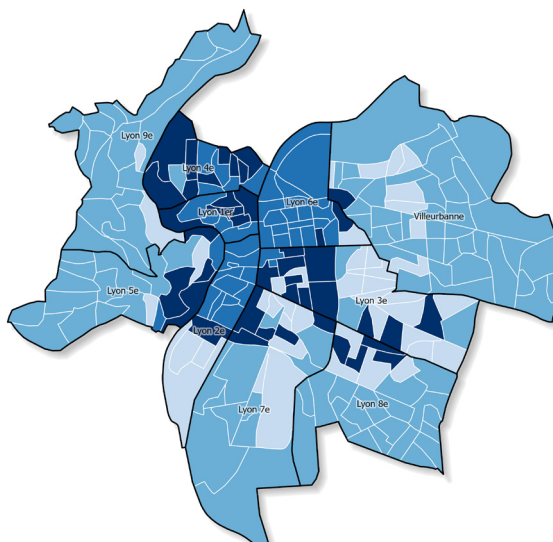
Dans le secteur Lyon/Villeurbanne, le loyer des nouvelles locations est de 1,10 €/m² supérieur au loyer de stock. Les zones du centre ayant les niveaux de loyers les plus élevés sont également celles où l'écart de loyer est le plus important lorsque le locataire a emménagé au cours de l'année. Il varie notamment de 1,20 €/m² à 1,30 €/m² sur les zones 1 et 2.

Hors Lyon et Villeurbanne, les écarts sont beaucoup moins prononcés, à l'exception du Beaujolais. Ils varient de 0,20 €/m² à 0,80 €/m² selon les zones.

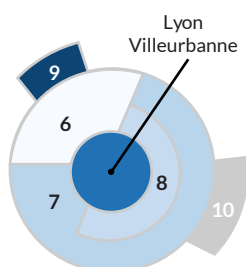
Différence entre le loyer des nouvelles locations et le loyer de stock



Zoom sur Lyon et Villeurbanne



Croquis schématique du périmètre



Les charges : élément déterminant dans la dépense logement

Les charges liées au logement progressent et représentent en moyenne 8,4% de la dépense locative.

Un niveau moyen de charges à 1,17 €/m²

Le montant moyen des charges mensuelles dans le périmètre de l'OLL est de 83 € (72 € en 2021). Les provisions de charges représentent 8,4% de la dépense locative moyenne (contre 7,7% en 2021).

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 1,17 €. (1,06 € en 2021).

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 (1,32 €/m² en moyenne pour un T1 contre 0,98 €/m² pour un T5 ou plus). Cependant, le poids des charges dans la dépense totale pour le logement est plus élevé pour les locataires des T3 et T4, soit respectivement 9,7% et 9,3%.

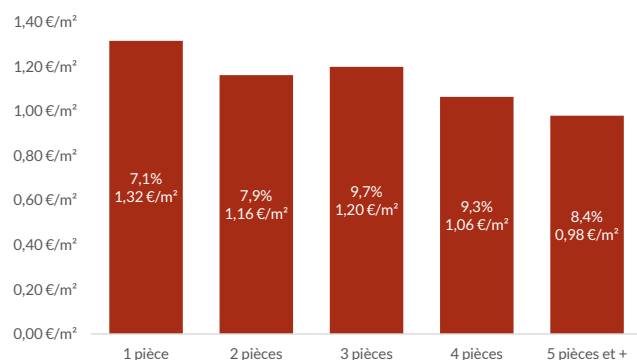
Des charges différentes en fonction de l'époque de construction

Les immeubles construits avant 1946 ont des charges relativement peu chères, à 0,85 €/m² en moyenne et représentent une part moins élevée dans la dépense logement (5,9%). Ces logements proposent souvent moins de prestations que celles incluses dans un immeuble plus récent (stationnement fermé, ascenseur, etc.). De plus, les dépenses courantes comme le chauffage sont de moins en moins incluses dans les charges des immeubles.

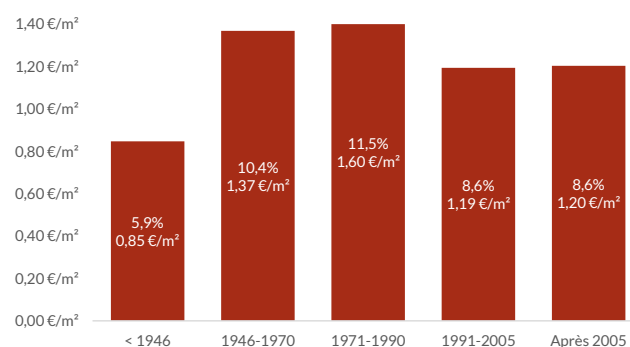
Pour les logements construits dans la période d'après-guerre jusqu'au début des années 1990, les provisions de charges sont jusqu'à deux fois plus élevées par rapport au prix du mètre carré (entre 1,37 €/m² et 1,60 €/m²) et également en part de la dépense logement. La surconsommation énergétique et/ou le nombre de prestations collectives justifient ces montants plus élevés. Il semble ainsi que les propriétaires - bailleurs compensent les charges élevées par un loyer plus faible.

Pour les logements construits après 1990, le montant des charges par mètre carré est entre 1,19 €/m² et 1,20 €/m². L'isolation y est plus performante et le nombre de prestations restreint par rapport aux logements construits dans les décennies précédentes.

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



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





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

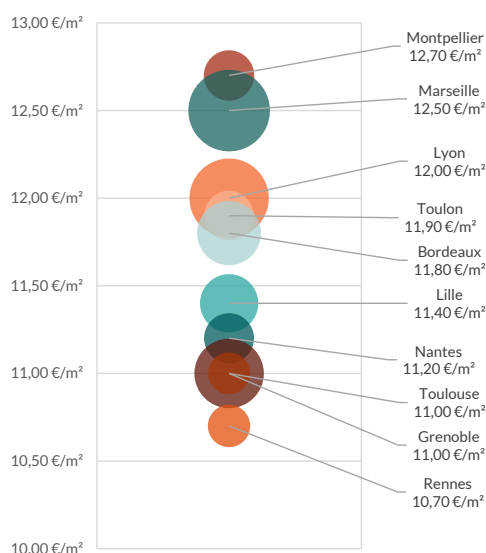
Information

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

En 2021, le marché lyonnais est l'un des trois plus chers parmi les OLL comparables.

Loyer médian des observatoires et taille du parc observé *

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



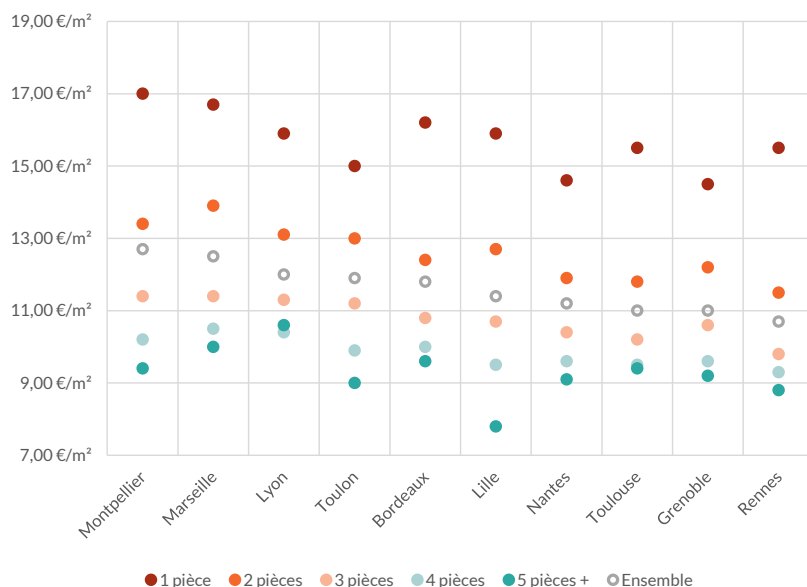
En 2021, le réseau des OLL regroupe 34 observatoires sur 58 agglomérations. Les loyers médians les plus élevés sont localisés dans les agglomérations de Montpellier (12,80 €/m²) et Marseille - Aix-en-Provence (12,50 €/m²). Avec un loyer médian de 12,00 €/m² en 2021, Lyon est troisième en matière de cherté 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). 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). A l'inverse, Lyon se distingue plus particulièrement par la cherté de ses grands logements (5 pièces et plus).

La comparaison entre les marchés locatifs des différentes métropoles constitue toutefois un exercice complexe, tant les périmètres des observatoires varient. Afin de dépasser cet écueil, une comparaison des zones les plus tendues sur Lyon, Bordeaux et Montpellier a été réalisée. Il en ressort des niveaux de loyers largement comparables sur ces trois secteurs, mais une hiérarchisation des marchés locatifs conforme à celle observée à l'échelle globale des observatoires.

Niveau de loyers comparé selon la typologie des logements

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



Les secteurs les plus tendus des agglomérations de Bordeaux, Lyon et Montpellier en 2021

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

Zones	Nbre de logements locatifs privés loués vides	Loyer médian €/m²
Bordeaux - Zone 1	24 581	13,70 €/m²
Lyon - Zone 1	33 169	13,80 €/m²
Montpellier - Zone 1	23 228	13,90 €/m²

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

Information

* Insee RGP 2019, 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 2019, 139 658 logements locatifs sociaux sont recensés dans le périmètre de l'OLL 69.* Ce segment du parc de logements représente 18,2% des résidences principales de l'ensemble du périmètre.

Avec 39,4% des logements HLM de l'agglomération lyonnaise situés dans Lyon et Villeurbanne, le parc social est concentré dans ces deux communes à l'instar du parc privé. Il est également très présent dans la zone 7, où est implanté 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. 40,6% des logements sociaux sont des T4 ou plus contre seulement 20,4% des logements locatifs privés. A l'inverse, le parc privé propose davantage de petits logements : les T1 et T2 représentent 51,4 % du parc privé alors qu'ils ne composent que 24,4% du parc social. Le parc locatif social sera donc plus à même de recevoir des ménages plus grands que le parc locatif privé.

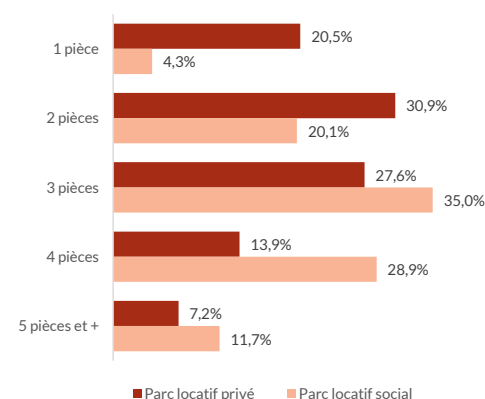
Répartition des parcs locatifs privé et social par zone

Source: Insee RGP 2019

ZONES	Nombre de résidences principales	Parc locatif privé		Parc locatif social	
		Nombre	%	Nombre	%
Zone 1	48 695	25 455	52,3%	3 903	8,0%
Zone 2	67 550	35 758	52,9%	7 275	10,8%
Zone 3	72 783	39 237	53,9%	8 319	11,4%
Zone 4	86 996	38 692	44,5%	16 133	18,5%
Zone 5	61 725	19 680	31,9%	19 329	31,3%
Lyon/Villeurbanne	337 748	158 822	47,0%	54 960	16,3%
Zone 6	126 787	28 293	22,3%	15 959	12,6%
Zone 7	140 912	31 752	22,5%	23 307	16,5%
Zone 8	96 246	18 097	18,8%	36 161	37,6%
Zone 9	53 713	11 952	22,3%	8 772	16,3%
Zone 10	13 091	1 818	13,9%	500	3,8%
Périphérie	430 751	91 912	21,3%	84 699	19,7%
OLL	768 499	250 735	32,6%	139 658	18,2%

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

Source: Insee RGP 2019





Information

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

² Source : fichier commun de la demande sociale, Métropole de Lyon.

³ Aide à la lecture du graphique page 45.

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

En 2020, dans 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 6,20 €/m² contre 12,10 €/m² pour le parc privé.

Les dispersions des loyers du parc privé et du parc social sont complémentaires. Les loyers du parc privé s'échelonnent de moins de 10,40 €/m² pour 25% du parc aux loyers les plus bas, à plus de 14,10 €/m² pour 25% du parc aux loyers les plus élevés. Pour le parc social, les niveaux de loyers s'étendent de moins de 5,30 €/m² pour 25% du parc social le moins cher à plus de 7,00 €/m² pour 25% du parc social le plus cher. Il n'y a pas de point de friction entre les loyers de ces deux parcs qui n'entrent donc pas en concurrence.

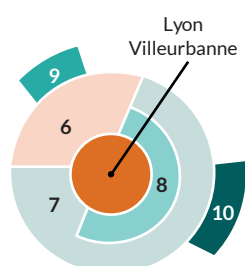
Cette complémentarité se retrouve en général dans l'ensemble des zones de l'OLL avec des loyers du parc privé supérieurs à ceux du parc social. Quelques chevauchements sont cependant observables entre les loyers les plus bas du parc privé et les loyers les plus élevés du parc social notamment dans le Grand Est Lyonnais, même si les références collectées ne sont pas suffisamment significatives pour être restituées ici.

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

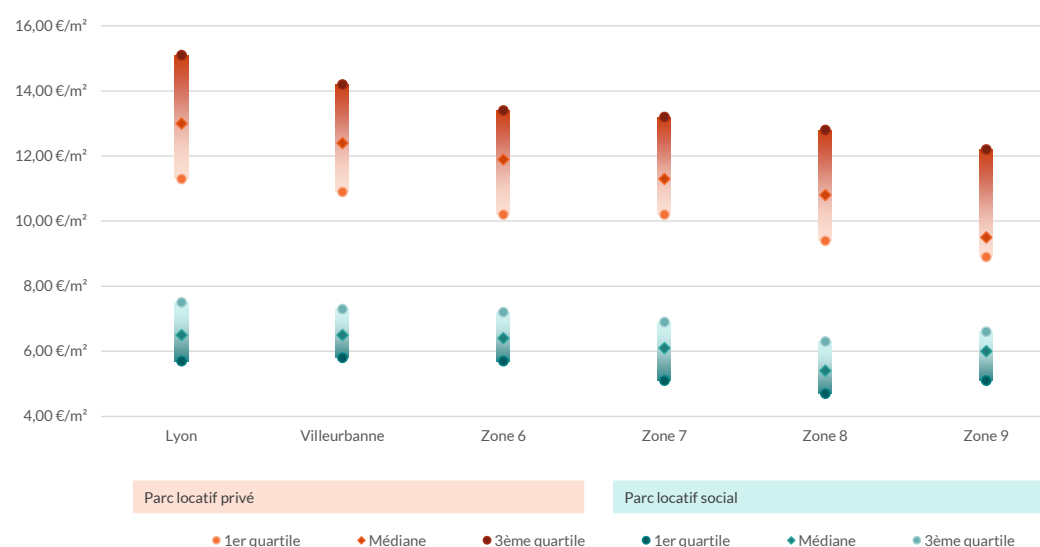
Les professionnels du logement locatif privé comme ceux œuvrant dans le parc locatif social constatent une tension accrue sur leurs marchés respectifs avec une baisse de l'offre de logements disponibles et une demande toujours élevée¹. Ainsi, dans la métropole de Lyon en 2021, on compte 8,3 demandes actives de logement social pour 1 demande satisfaite². Dans ce contexte, le parc social peine à remplir sa fonction sociale alors que le marché privé propose de moins en moins d'offres abordables qui auraient pu servir de marché de report pour les ménages modestes n'arrivant pas à accéder au parc social en raison de la forte pression.

Croquis schématique du périmètre



Dispersion des loyers des parcs locatifs privé et social³

Source: RPLS/Anil 2020



La colocation dans le parc privé, un mode de cohabitation en expansion

Dans un contexte de tension du marché locatif, la colocation constitue une solution susceptible de permettre un accès au logement locatif à moindre coût. Privilégiée par les étudiants, la colocation semble se diversifier en concernant des publics multiples, à des étapes différentes de leur parcours résidentiel.

15 429

colocations identifiées en 2019 dans la métropole de Lyon, soit :

6,9% du parc locatif privé du territoire,

36 724 habitants.¹

Information

¹ Insee RGP 2019, fichier de détail "Individus localisés au canton ou ville".

² La loi Elan a clarifié les normes minimales d'habitabilité des colocations à baux multiples : les parties privatives comportent ainsi une surface minimum de 9 m² et un volume minimum de 20 m³. Le caractère décent du logement est évalué en prenant en compte tous les éléments, équipements et pièces du logement (et non seulement l'espace privatif).

³ Contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. Article L. 631-17 du CCH

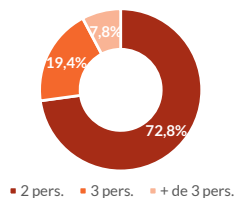
De quoi parle-t-on ?

Soumise au régime juridique de droit commun du bail d'habitation issu de la loi du 6 juillet 1989, la colocation se définit comme la location d'un même logement par plusieurs locataires (hors couple, marié ou pacsé au moment de la signature du bail), constituant leur résidence principale. Elle peut concerner tout logement locatif, nu ou meublé.²

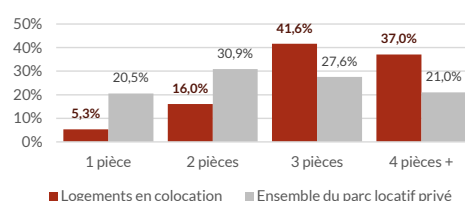
Elle est formalisée soit par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, soit par la signature d'un contrat unique. En ce cas, une clause de solidarité entre locataires ou d'indivisibilité de la dette de loyer y est le plus souvent prévue.

La colocation se distingue d'autres modes de cohabitation en apparence proches, parmi lesquels : la cohabitation intergénérationnelle solidaire³, le coliving⁴, la sous-location...

Composition des colocations



Typologie des logements

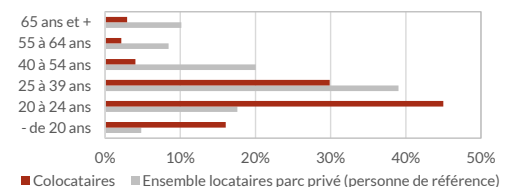


Une prédominance des petites colocations et une forte proportion de logements de taille moyenne

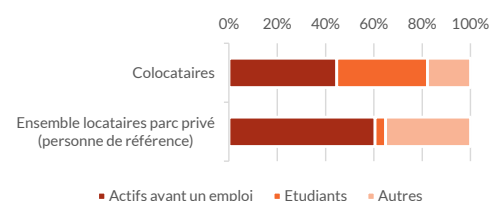
En 2019, on dénombre 15 429 colocations dans la métropole de Lyon, soit 6,9% du parc locatif privé du secteur. 36 724 personnes vivent ainsi en colocation.

A rebours de l'image traditionnelle de la colocation, près des trois quarts de ces logements (72,8%) regroupent seulement deux personnes. Les grandes colocations (regroupant plus de trois personnes) sont à l'inverse largement minoritaires (7,8%, soit 1 198 logements dans la métropole). Incidemment, le parc de logements en colocation est constitué d'une grande partie de logement de trois pièces seulement (41,6%), malgré une surreprésentation des grands logements (respectivement 10,3% et 11,8% du parc de logements locatifs T4 et T5+ sont en colocation).

Répartition par âge des colocataires



Activité





Un mode de cohabitation privilégié des étudiants et jeunes actifs, mais un choix résidentiel qui semble contraint

Près de quatre colocataires sur cinq (78,4%) sont âgés de 18 à 29 ans. Le public se caractérise ainsi avant tout par sa jeunesse, même si 1 071 personnes âgées de 65 ans et plus habitent également en colocation dans la métropole en 2019.

Ce poids des publics jeunes s'explique en partie par une présence étudiante forte : environ 38% des locataires sont étudiants ; une proportion neuf fois supérieure à celle observée dans l'ensemble du parc locatif privé.

Malgré la relative jeunesse des habitants, les actifs en emploi constituent le plus gros contingent de colocataires (44,6%, dont plus de la moitié dans des formes d'emploi stables : titulaires de la fonction publique ou en CDI⁵).

L'analyse du peuplement de ces logements laisse par ailleurs entrevoir un mode de cohabitation sous contrainte :

- 403 enfants âgés de moins de 6 ans sont recensés dans les colocations ;
- 8% des colocations sont en situation de suroccupation.⁶

Des niveaux de loyers supérieurs à ceux pratiqués dans le reste du parc locatif privé ?

Le recueil de données réalisé dans le cadre de l'OLL permet de constater que les niveaux de loyers identifiés en colocation sont systématiquement supérieurs aux loyers moyens (hors charges), quelle que soit la typologie du logement.

L'analyse de détail des références permet d'observer une forte hétérogénéité des prix pour les colocations. En outre, certains niveaux de loyer pratiqués se situent très nettement au-dessus des valeurs de l'encadrement. Il est possible d'imaginer que la pratique des baux multiples (un locataire = un bail, et non un bien = un bail) participe de cette situation, le locataire ne pouvant pas connaître directement le coût total des loyers perçus pour son appartement.

Par rapport aux locataires individuels, la dépense en logement moyenne par occupant reste toutefois très favorable aux colocataires, ce qui maintient l'attractivité du dispositif. D'autres éléments participent de cet intérêt : à typologie équivalente, les données laissent entrevoir que les logements en colocation présentent des surfaces plus grandes ; le colocataire bénéficie d'espaces communs qu'il n'aurait pas forcément pu se permettre dans un logement individuel.

Information

⁴ Apparu dans les années 2000, le coliving est présenté comme un modèle hybride entre hôtel et colocation traditionnelle. Il s'agit d'un mode de vie collectif qui consiste à décomposer une habitation en espaces privatifs et en espaces partagés. A la différence de la colocation toutefois, chaque habitant en coliving dispose d'une unité d'habitation fonctionnelle : chambre, cuisine, toilettes et salle de bains. Le coliving propose également souvent des services supplémentaires : salle de sport, espace de coworking, conciergerie, abonnements TV partagés ...

⁵ Ce simple constat constitue un indice signifiant du niveau élevé des loyers dans le parc privé en comparaison des revenus d'activité de la population.

⁶ Cette estimation de la suroccupation est obtenue par simple comparaison du nombre de colocataires et de pièces dans le logement. Ce chiffre ne doit pas être interprété comme une donnée exacte mais comme un ordre de grandeur.

Niveaux de loyers constatés en colocation à Lyon et Villeurbanne

Typologie de logements	Loyer moyen hors charges OLL	Loyer moyen hors charges en colocation *	Dépense logement moyenne / occupant *
T1	495 €	550 €	300 €
T2	626 €	737 €	392 €
T3	801 €	875 €	449 €
T4	998 €	1036 €	425 €
T5+	1409 €	1701 €	506 €

Source : OLL 2022 - * hors méthodologie Anil

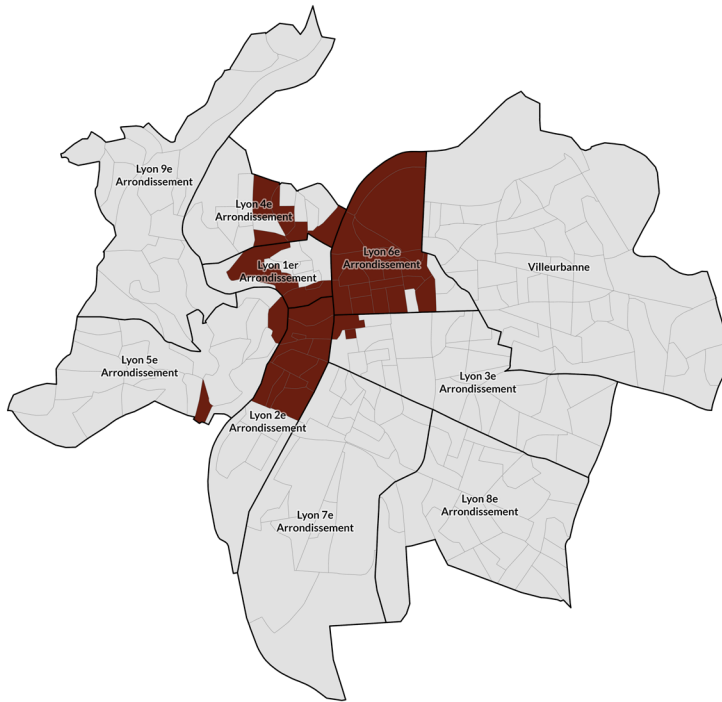
L'identification du parc privé en colocation, un travail à approfondir...

L'identification du parc privé en colocation se base sur les recensements Insee, ce qui comporte une forte part de limites : la vision se fait a posteriori, à partir d'une exploitation complexe, qui ne permet d'aboutir qu'à une estimation plutôt qu'à des chiffres stabilisés.

D'autres sources de données paraissent nécessaires à investiguer, afin d'obtenir une vision plus précise, et plus récente de la situation (par exemple, les données Caf, mais pas exclusivement). Des prochains travaux de l'Agence viendront accompagner ce sujet.

Détails par zone

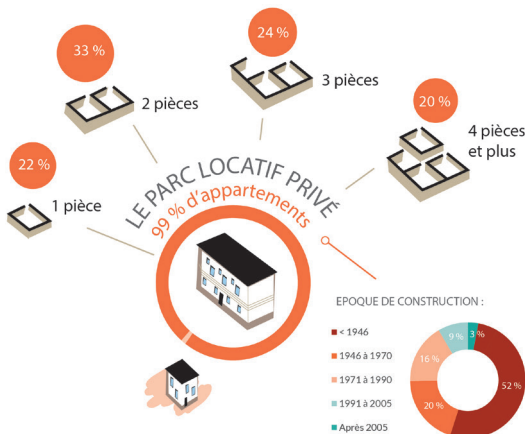
Lyon - Villeurbanne zone 1 : un loyer médian de 13,70 €/m²



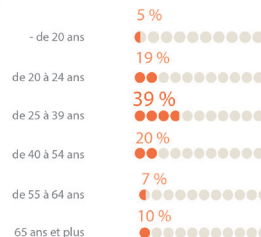
Liste des IRIS concernés

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

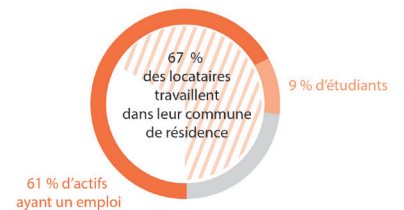
Éléments de connaissance du parc locatif privé
Source: Insee RGP 2019



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*
*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 01

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	4 733	2	4 735
Surface habitable moyenne	67 m ²	nd	67 m ²
Loyer moyen	889 €	nd	889 €
1 ^{er} quartile	11,90 €/m ²	nd	11,90 €/m ²
Loyer médian	13,70 €/m ²	nd	13,70 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,80 €/m ²	nd	15,80 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 01

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 049	1 518	1 338	519	311
Surface habitable moyenne	33 m ²	49 m ²	75 m ²	99 m ²	147 m ²
Loyer moyen	552 €	697 €	969 €	1 200 €	1 748 €
1 ^{er} quartile	14,60 €/m ²	12,60 €/m ²	11,30 €/m ²	10,90 €/m ²	10,80 €/m ²
Loyer médian	16,70 €/m ²	14,50 €/m ²	12,70 €/m ²	12,40 €/m ²	12,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	20,20 €/m ²	16,30 €/m ²	14,10 €/m ²	14,00 €/m ²	13,50 €/m ²

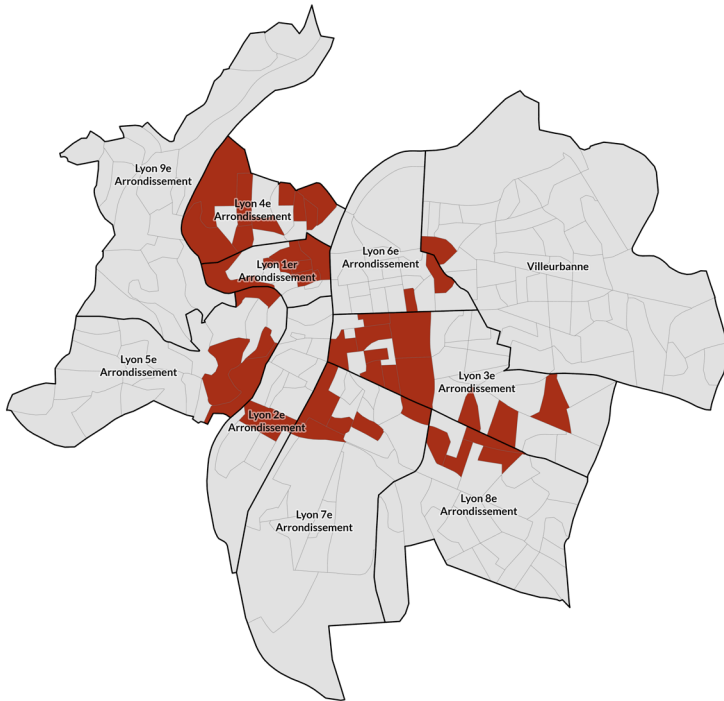
Loyers selon les époques de construction - Zone 01

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	3 462	509	423	261	80
Surface habitable moyenne	67 m ²	71 m ²	62 m ²	69 m ²	56 m ²
Loyer moyen	887 €	901 €	858 €	950 €	842 €
1 ^{er} quartile	11,80 €/m ²	11,40 €/m ²	11,50 €/m ²	12,90 €/m ²	14,20 €/m ²
Loyer médian	13,70 €/m ²	13,00 €/m ²	13,90 €/m ²	14,00 €/m ²	15,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,90 €/m ²	14,50 €/m ²	16,90 €/m ²	15,20 €/m ²	16,10 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 01

	Marché	Stock
Nombre de références	1 356	3 379
Surface habitable moyenne	64 m ²	69 m ²
Loyer moyen	906 €	881 €
1 ^{er} quartile	13,00 €/m ²	11,40 €/m ²
Loyer médian	14,40 €/m ²	13,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,90 €/m ²	15,30 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 2 : un loyer médian de 13,30 €/m²

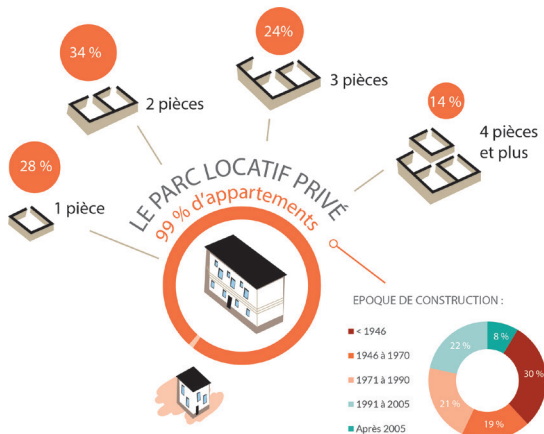


Liste des IRIS concernés

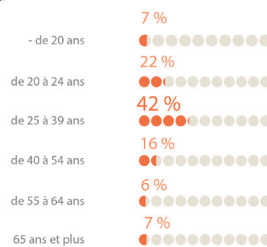
- Lyon 1er Arrondissement**
 Capucins-Griffon
 Chardonnet
 Giraud-Saint-Vincent
 Grande-Cote-Bon-Pasteur
 Griffon-Royale
 Trois-Gaules
- Lyon 2e Arrondissement**
 Verdun-Suchet
- Lyon 3e Arrondissement**
 Bonnel-Servient
 Danton-Bir Akeim
 Feuillat Harmonie
 Les Halles
 Monchat-Bonnand
 Mutualité-Liberté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

Éléments de connaissance du parc locatif privé

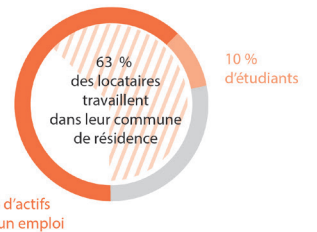
Source: Insee RGP 2019



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*
*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 02

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	5 464	8	5 472
Surface habitable moyenne	58 m ²	nd	58 m ²
Loyer moyen	752 €	nd	753 €
1 ^{er} quartile	11,70 €/m ²	nd	11,70 €/m ²
Loyer médian	13,30 €/m ²	nd	13,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,30 €/m ²	nd	15,30 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 02

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 426	2 026	1 460	436	124
Surface habitable moyenne	31 m ²	48 m ²	69 m ²	89 m ²	126 m ²
Loyer moyen	513 €	646 €	848 €	1 059 €	1 478 €
1 ^{er} quartile	14,40 €/m ²	12,20 €/m ²	11,10 €/m ²	10,10 €/m ²	10,60 €/m ²
Loyer médian	16,30 €/m ²	13,70 €/m ²	12,30 €/m ²	11,90 €/m ²	11,80 €/m ²
3 ^{ème} quartile	19,60 €/m ²	15,20 €/m ²	13,60 €/m ²	14,00 €/m ²	13,00 €/m ²

Loyers selon les époques de construction - Zone 02

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	2 452	730	661	1 144	485
Surface habitable moyenne	55 m ²	64 m ²	62 m ²	61 m ²	54 m ²
Loyer moyen	726 €	779 €	751 €	807 €	753 €
1 ^{er} quartile	11,60 €/m ²	10,60 €/m ²	11,10 €/m ²	12,10 €/m ²	12,70 €/m ²
Loyer médian	13,70 €/m ²	12,50 €/m ²	12,40 €/m ²	13,40 €/m ²	14,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,80 €/m ²	14,60 €/m ²	14,40 €/m ²	15,20 €/m ²	15,30 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 02

	Marché	Stock
Nombre de références	1 555	3 917
Surface habitable moyenne	56 m ²	59 m ²
Loyer moyen	773 €	743 €
1 ^{er} quartile	12,60 €/m ²	11,30 €/m ²
Loyer médian	14,20 €/m ²	12,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,10 €/m ²	14,90 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 3 : un loyer médian de 12,90 €/m²

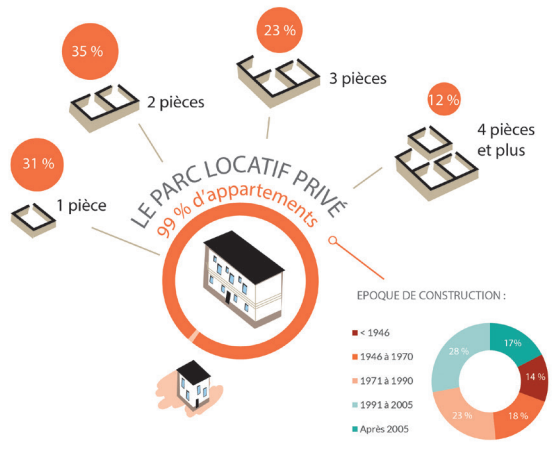


Liste des IRIS concernés

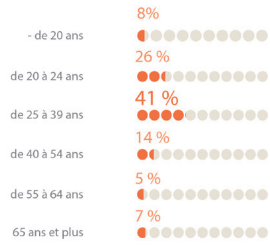
- Lyon 2e Arrondissement**
Montrochet-Marche-Gare
Rambaud-Seguin
Sainte-Blandine-Casimir Perier
- Lyon 3e Arrondissement**
Baraban-Ferrandiere
Chaussagne Desgenettes
Genas CFEL
Grange Blanche
Jules Verne-Acacias
Mairie-Saint-Sacrement
Moncey
Montbrilland-Guilloud
Paul Bert-Maisons Neuves
Pompidou
Richard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

Éléments de connaissance du parc locatif privé

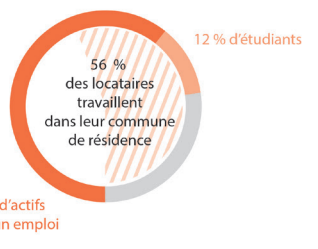
Source: Insee RGP 2019



L'OCCUPATION DU PARC PRIVE LOCATIF



LES LOCATAIRES*
*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 03

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	6 276	17	6 293
Surface habitable moyenne	54 m ²	nd	54 m ²
Loyer moyen	680 €	nd	687 €
1 ^{er} quartile	11,30 €/m ²	nd	11,30 €/m ²
Loyer médian	12,90 €/m ²	nd	12,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,80 €/m ²	nd	14,90 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 03

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 617	2 394	1 664	486	132
Surface habitable moyenne	30 m ²	46 m ²	66 m ²	87 m ²	114 m ²
Loyer moyen	476 €	603 €	768 €	1 004 €	1 353 €
1 ^{er} quartile	14,00 €/m ²	11,90 €/m ²	10,70 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Loyer médian	16,10 €/m ²	13,30 €/m ²	12,00 €/m ²	11,50 €/m ²	11,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	19,60 €/m ²	14,80 €/m ²	12,90 €/m ²	12,60 €/m ²	13,50 €/m ²

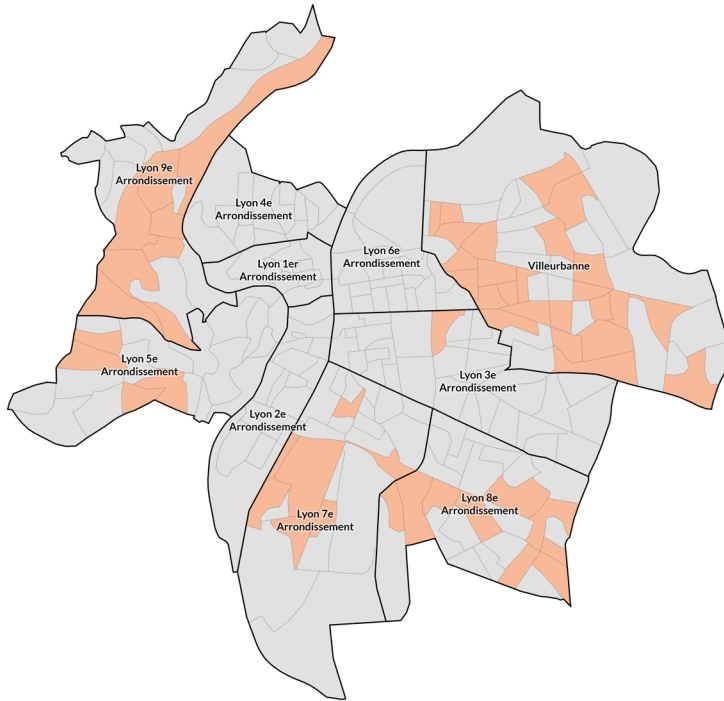
Loyers selon les époques de construction - Zone 03

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	1 828	999	968	1 346	1 152
Surface habitable moyenne	46 m ²	56 m ²	59 m ²	59 m ²	57 m ²
Loyer moyen	598 €	675 €	713 €	736 €	760 €
1 ^{er} quartile	11,20 €/m ²	10,60 €/m ²	10,80 €/m ²	11,30 €/m ²	12,40 €/m ²
Loyer médian	13,50 €/m ²	12,40 €/m ²	12,20 €/m ²	12,60 €/m ²	13,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	16,00 €/m ²	14,10 €/m ²	14,50 €/m ²	14,30 €/m ²	14,80 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 03

	Marché	Stock
Nombre de références	1 810	4 483
Surface habitable moyenne	54 m ²	54 m ²
Loyer moyen	715 €	673 €
1 ^{er} quartile	12,10 €/m ²	11,10 €/m ²
Loyer médian	13,30 €/m ²	12,70 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,40 €/m ²	14,50 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 4 : un loyer médian de 12,40 €/m²

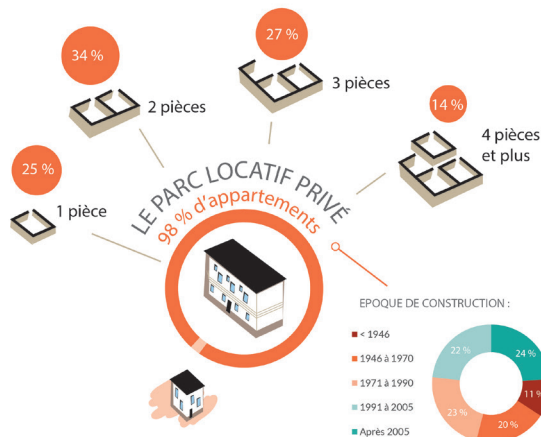


Liste des IRIS concernés

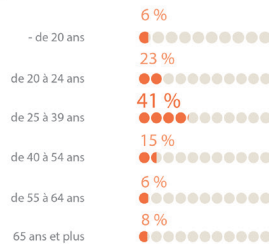
- Lyon 3e Arrondissement**
Villette Gare
- Lyon 5e Arrondissement**
Alberic Pont
Joliot Curie-Les Acqueducs
La Garde
Les Castors-Les Granges
- Lyon 7e Arrondissement**
Jean-Jaurès Sud
Le Fleuve
Le Prado
Marcel Merieux
Route de Vienne
Yves Farges
- Lyon 8e Arrondissement**
Audibert-La Vrotte
Bataille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

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2019

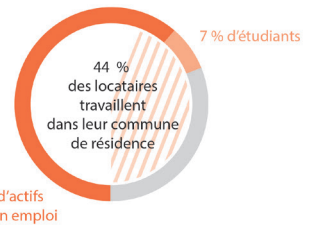


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 04

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	6 363	40	6 403
Surface habitable moyenne	55 m ²	nd	56 m ²
Loyer moyen	675 €	nd	680 €
1 ^{er} quartile	11,00 €/m ²	nd	11,00 €/m ²
Loyer médian	12,40 €/m ²	nd	12,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,40 €/m ²	nd	14,50 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 04

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	1 229	2 434	1 965	654	121
Surface habitable moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	83 m ²	113 m ²
Loyer moyen	462 €	595 €	740 €	917 €	1 207 €
1 ^{er} quartile	13,50 €/m ²	11,90 €/m ²	10,40 €/m ²	10,00 €/m ²	9,10 €/m ²
Loyer médian	15,60 €/m ²	13,40 €/m ²	11,50 €/m ²	10,90 €/m ²	10,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	19,00 €/m ²	15,00 €/m ²	12,60 €/m ²	11,80 €/m ²	11,20 €/m ²

Loyers selon les époques de construction - Zone 04

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	1 349	1 148	844	1 068	1 994
Surface habitable moyenne	48 m ²	57 m ²	61 m ²	63 m ²	55 m ²
Loyer moyen	609 €	638 €	711 €	759 €	698 €
1 ^{er} quartile	11,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,30 €/m ²	11,10 €/m ²	11,60 €/m ²
Loyer médian	13,00 €/m ²	11,20 €/m ²	11,80 €/m ²	12,10 €/m ²	13,00 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,80 €/m ²	13,50 €/m ²	14,30 €/m ²	13,50 €/m ²	14,60 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 04

	Marché	Stock
Nombre de références	1 743	4 660
Surface habitable moyenne	56 m ²	56 m ²
Loyer moyen	708 €	667 €
1 ^{er} quartile	11,20 €/m ²	10,80 €/m ²
Loyer médian	13,00 €/m ²	12,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,00 €/m ²	14,20 €/m ²

Lyon - Villeurbanne zone 5 : un loyer médian de 11,60 €/m²

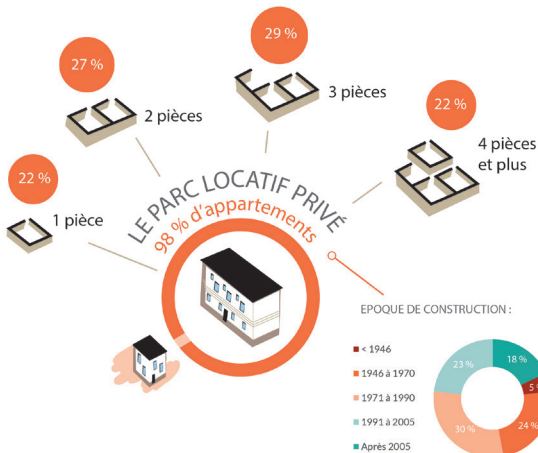


Liste des IRIS concernés

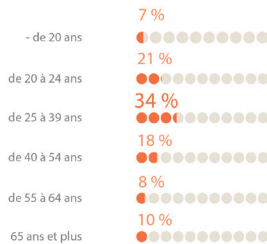
- Lyon 3e Arrondissement**
Chambovet-Pinel
Dauphine-Montluc
- Lyon 4e Arrondissement**
Flammarion Bony
- Lyon 5e Arrondissement**
Champvert Mairie
Champvert Sud
La Plaine Charcot
La Sarra
Les Battieres
Loyasse-Saint-Just
Menival
Pierre Valdo
Point-du-Jour
- Lyon 7e Arrondissement**
Cité-Jardin
La Mouche-Le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

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2019

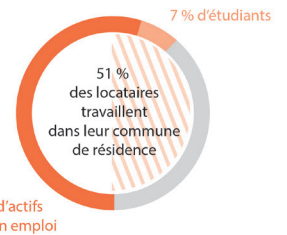


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 05

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	5 520	23	5 543
Surface habitable moyenne	60 m ²	nd	60 m ²
Loyer moyen	676 €	nd	677 €
1 ^{er} quartile	10,00 €/m ²	nd	10,00 €/m ²
Loyer médian	11,60 €/m ²	nd	11,60 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,40 €/m ²	nd	13,40 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 05

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	506	1 507	1 932	1 308	290
Surface habitable moyenne	31 m ²	46 m ²	65 m ²	80 m ²	100 m ²
Loyer moyen	465 €	603 €	710 €	799 €	937 €
1 ^{er} quartile	13,30 €/m ²	11,60 €/m ²	9,80 €/m ²	8,50 €/m ²	8,00 €/m ²
Loyer médian	15,00 €/m ²	13,20 €/m ²	11,00 €/m ²	10,00 €/m ²	9,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	17,00 €/m ²	14,80 €/m ²	12,00 €/m ²	11,10 €/m ²	10,70 €/m ²

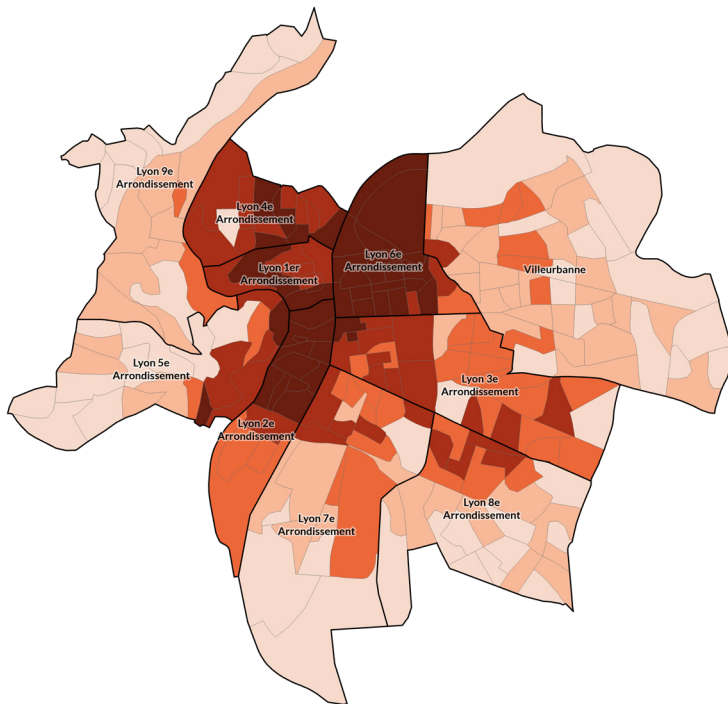
Loyers selon les époques de construction - Zone 05

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	396	2 250	1 171	546	1 180
Surface habitable moyenne	53 m ²	59 m ²	66 m ²	65 m ²	57 m ²
Loyer moyen	671 €	590 €	673 €	771 €	704 €
1 ^{er} quartile	11,30 €/m ²	8,70 €/m ²	9,10 €/m ²	10,80 €/m ²	11,40 €/m ²
Loyer médian	12,90 €/m ²	10,10 €/m ²	10,20 €/m ²	11,70 €/m ²	12,80 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,80 €/m ²	11,50 €/m ²	12,40 €/m ²	13,50 €/m ²	14,20 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 05

	Marché	Stock
Nombre de références	1 199	4 344
Surface habitable moyenne	58 m ²	61 m ²
Loyer moyen	704 €	666 €
1 ^{er} quartile	11,00 €/m ²	9,60 €/m ²
Loyer médian	12,10 €/m ²	11,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,40 €/m ²	13,20 €/m ²

Lyon - Villeurbanne : un loyer médian de 12,90 €/m²

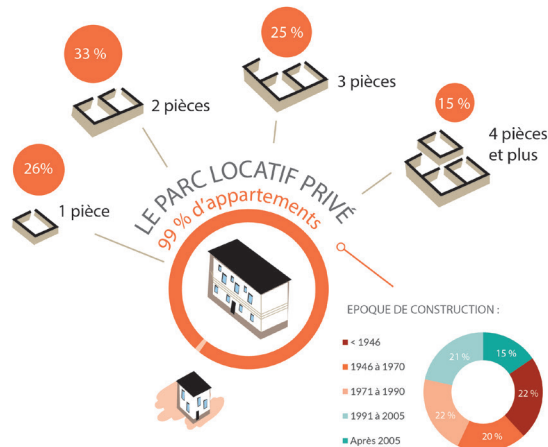


Liste des communes/arrondissements

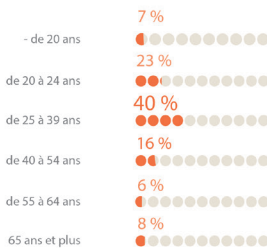
- Lyon 1er Arrondissement
- Lyon 2e Arrondissement
- Lyon 3e Arrondissement
- Lyon 4e Arrondissement
- Lyon 5e Arrondissement
- Lyon 6e Arrondissement
- Lyon 7e Arrondissement
- Lyon 8e Arrondissement
- Lyon 9e Arrondissement
- Villeurbanne

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2019

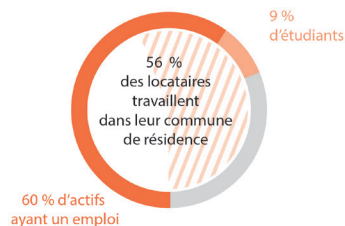


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Lyon/Villeurbanne

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	28 356	90	28 446
Surface habitable moyenne	58 m ²	82 m ²	58 m ²
Loyer moyen	731 €	1 007 €	734 €
1 ^{er} quartile	11,20 €/m ²	10,30 €/m ²	11,20 €/m ²
Loyer médian	12,90 €/m ²	11,30 €/m ²	12,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,00 €/m ²	15,10 €/m ²	15,00 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Lyon/Villeurbanne

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	5 827	9 879	8 359	3 403	978
Surface habitable moyenne	31 m ²	47 m ²	68 m ²	88 m ²	124 m ²
Loyer moyen	495 €	626 €	801 €	998 €	1 409 €
1 ^{er} quartile	14,10 €/m ²	12,00 €/m ²	10,60 €/m ²	10,00 €/m ²	9,80 €/m ²
Loyer médian	16,10 €/m ²	13,60 €/m ²	11,80 €/m ²	11,20 €/m ²	11,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	19,60 €/m ²	15,20 €/m ²	13,00 €/m ²	12,70 €/m ²	12,90 €/m ²

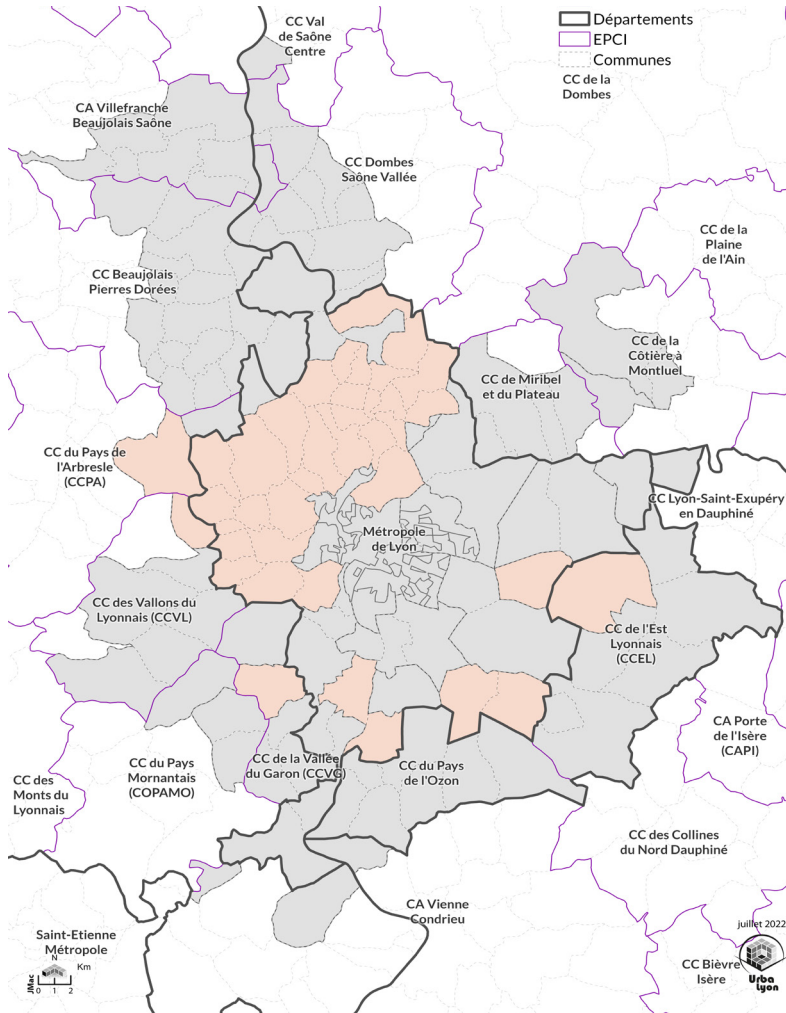
Loyers selon les époques de construction - Lyon/Villeurbanne

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	9 487	5 636	4 067	4 365	4 891
Surface habitable moyenne	56 m ²	60 m ²	61 m ²	62 m ²	56 m ²
Loyer moyen	735 €	692 €	726 €	777 €	727 €
1 ^{er} quartile	11,50 €/m ²	10,00 €/m ²	10,40 €/m ²	11,40 €/m ²	12,00 €/m ²
Loyer médian	13,50 €/m ²	11,60 €/m ²	11,90 €/m ²	12,70 €/m ²	13,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,80 €/m ²	13,70 €/m ²	14,10 €/m ²	14,30 €/m ²	14,80 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Lyon/Villeurbanne

	Marché	Stock
Nombre de références	7 663	20 783
Surface habitable moyenne	57 m ²	59 m ²
Loyer moyen	759 €	722 €
1 ^{er} quartile	11,90 €/m ²	10,90 €/m ²
Loyer médian	13,60 €/m ²	12,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,50 €/m ²	14,60 €/m ²

Zone 6 : un loyer médian de 11,90 €/m²

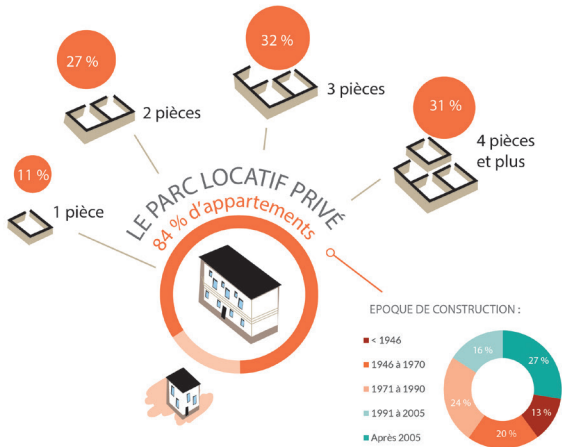


Liste des communes

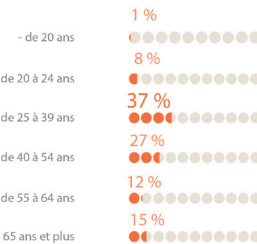
- Albigny-sur-Saône
- Brignais
- Cailloux-sur-Fontaines
- Caluire-et-Cuire
- Champagne-au-Mont-d'Or
- Charbonnières-les-Bains
- Chassieu
- Collonges-au-Mont-d'Or
- Corbas
- Couzon-au-Mont-d'Or
- Craponne
- Curis-au-Mont-d'Or
- Dardilly
- Écully
- Fleurieu-sur-Saône
- Fontaines-Saint-Martin
- Fontaines-sur-Saône
- Francheville
- Genas
- Genay
- Irigny
- La Tour-de-Salvagny
- Lentilly
- Limonest
- Marcy-l'Étoile
- Mions
- Montanay
- Poleymieux-au-Mont-d'Or
- Rochetaillée-sur-Saône
- Saint-Cyr-au-Mont-d'Or
- Saint-Didier-au-Mont-d'Or
- Sainte-Consoise
- 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 2019



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 06

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	3 052	310	3 362
Surface habitable moyenne	63 m ²	100 m ²	69 m ²
Loyer moyen	732 €	1 106 €	793 €
1 ^{er} quartile	10,30 €/m ²	9,20 €/m ²	10,20 €/m ²
Loyer médian	11,90 €/m ²	11,60 €/m ²	11,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,20 €/m ²	12,90 €/m ²	13,20 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 06

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	326	1 057	1 216	569	194
Surface habitable moyenne	32 m ²	46 m ²	67 m ²	87 m ²	120 m ²
Loyer moyen	545 €	597 €	759 €	921 €	1 276 €
1 ^{er} quartile	14,20 €/m ²	11,70 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	9,20 €/m ²
Loyer médian	15,60 €/m ²	12,80 €/m ²	11,50 €/m ²	10,60 €/m ²	10,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	19,30 €/m ²	14,30 €/m ²	12,50 €/m ²	11,60 €/m ²	12,00 €/m ²

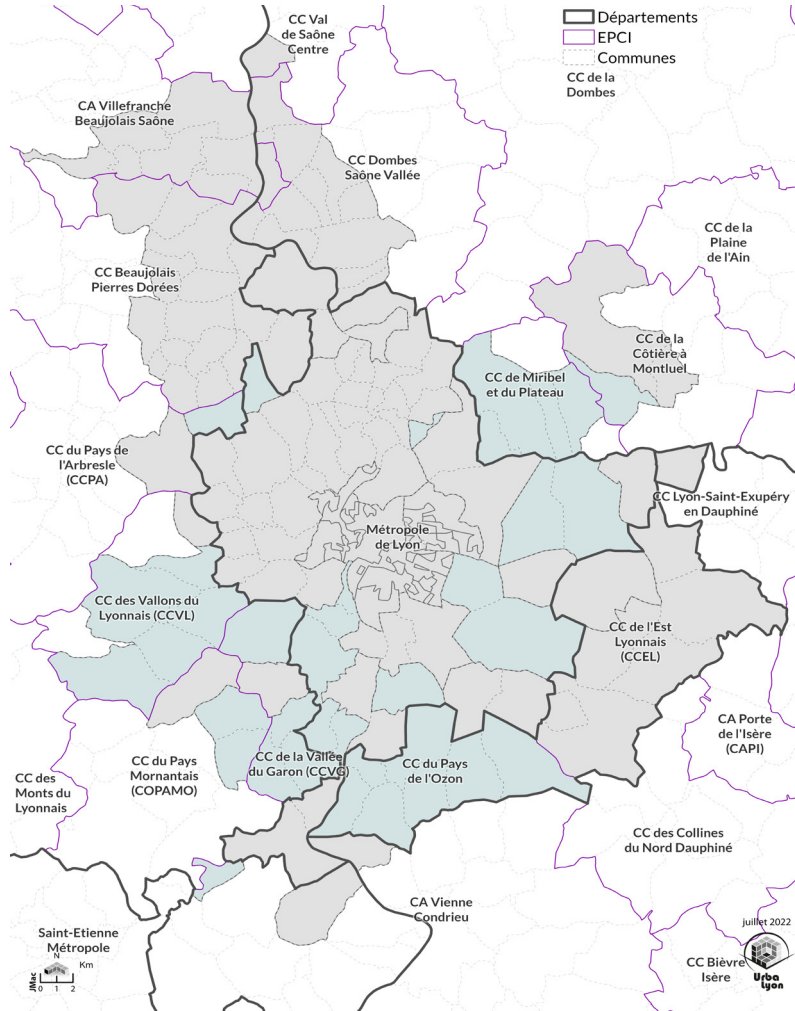
Loyers selon les époques de construction - Zone 06

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	553	747	473	350	1 239
Surface habitable moyenne	76 m ²	72 m ²	64 m ²	63 m ²	68 m ²
Loyer moyen	838 €	728 €	751 €	788 €	815 €
1 ^{er} quartile	9,90 €/m ²	9,40 €/m ²	9,80 €/m ²	11,60 €/m ²	10,90 €/m ²
Loyer médian	10,80 €/m ²	10,50 €/m ²	12,30 €/m ²	12,60 €/m ²	12,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,60 €/m ²	11,70 €/m ²	14,70 €/m ²	13,80 €/m ²	13,30 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 06

	Marché	Stock
Nombre de références	772	2 590
Surface habitable moyenne	65 m ²	70 m ²
Loyer moyen	759 €	801 €
1 ^{er} quartile	10,60 €/m ²	10,10 €/m ²
Loyer médian	12,00 €/m ²	11,80 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,10 €/m ²	13,30 €/m ²

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

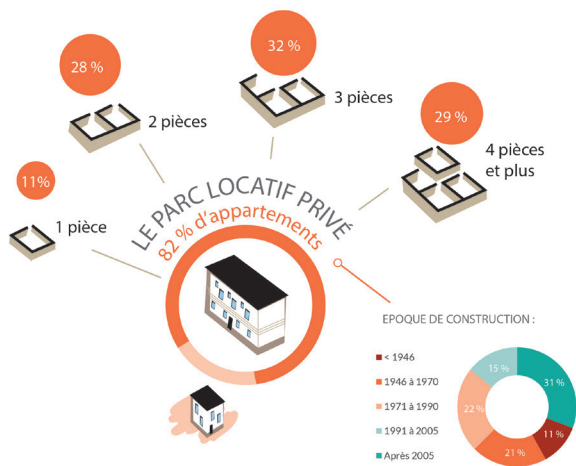


Liste des communes

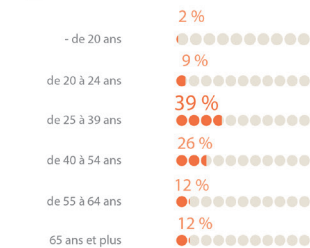
- Beynost
- Brindas
- Bron
- Chaponnay
- Chaponost
- Charly
- Communay
- Décines-Charpieu
- Dommartin
- Feyzin
- Grézieu-la-Varenne
- La Boisse
- La Mulatière
- Lissieu
- Marennas
- Messimy
- Meyszieu
- Millery
- Miribel
- Montagny
- Neyron
- Orliénas
- Oullins
- Saint-Genis-Laval
- Saint-Maurice-de-Beynost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

Éléments de connaissance du parc locatif privé

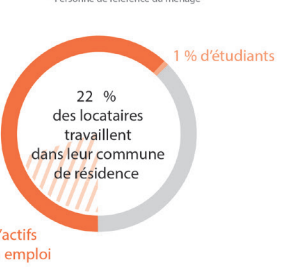
Source: Insee RGP 2019



L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 07

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	2 726	308	3 034
Surface habitable moyenne	61 m ²	92 m ²	67 m ²
Loyer moyen	659 €	929 €	709 €
1 ^{er} quartile	9,50 €/m ²	8,60 €/m ²	9,40 €/m ²
Loyer médian	11,30 €/m ²	10,80 €/m ²	11,30 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,90 €/m ²	11,80 €/m ²	12,80 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 07

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	314	1 039	1 123	442	116
Surface habitable moyenne	32 m ²	44 m ²	68 m ²	87 m ²	127 m ²
Loyer moyen	436 €	563 €	704 €	839 €	1 220 €
1 ^{er} quartile	12,50 €/m ²	11,80 €/m ²	9,20 €/m ²	8,80 €/m ²	8,50 €/m ²
Loyer médian	14,50 €/m ²	12,70 €/m ²	10,80 €/m ²	9,50 €/m ²	10,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	17,20 €/m ²	14,00 €/m ²	11,60 €/m ²	10,70 €/m ²	11,80 €/m ²

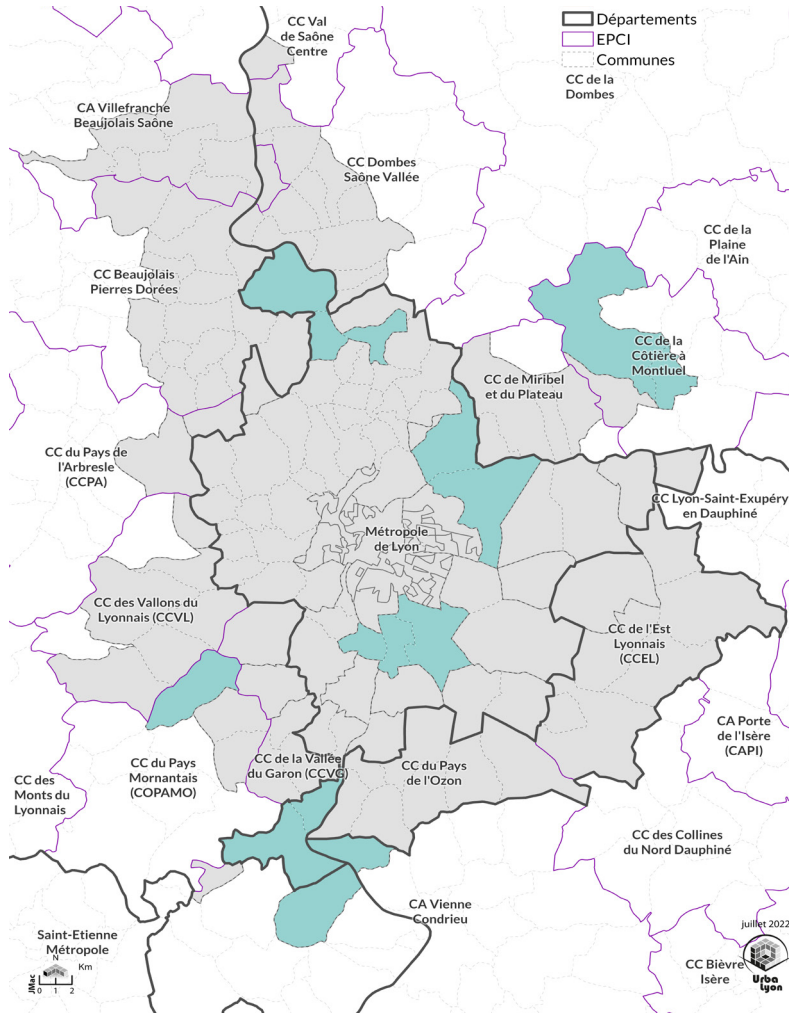
Loyers selon les époques de construction - Zone 07

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	364	525	308	263	1 574
Surface habitable moyenne	72 m ²	67 m ²	70 m ²	80 m ²	59 m ²
Loyer moyen	759 €	674 €	682 €	792 €	683 €
1 ^{er} quartile	8,80 €/m ²	8,70 €/m ²	8,80 €/m ²	9,20 €/m ²	10,50 €/m ²
Loyer médian	10,80 €/m ²	9,80 €/m ²	10,90 €/m ²	11,40 €/m ²	12,00 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,00 €/m ²	12,70 €/m ²	12,20 €/m ²	11,90 €/m ²	13,30 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 07

	Marché	Stock
Nombre de références	836	2 198
Surface habitable moyenne	65 m ²	67 m ²
Loyer moyen	723 €	703 €
1 ^{er} quartile	10,30 €/m ²	9,30 €/m ²
Loyer médian	11,80 €/m ²	11,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,30 €/m ²	12,70 €/m ²

Zone 8 : un loyer médian de 10,80 €/m²

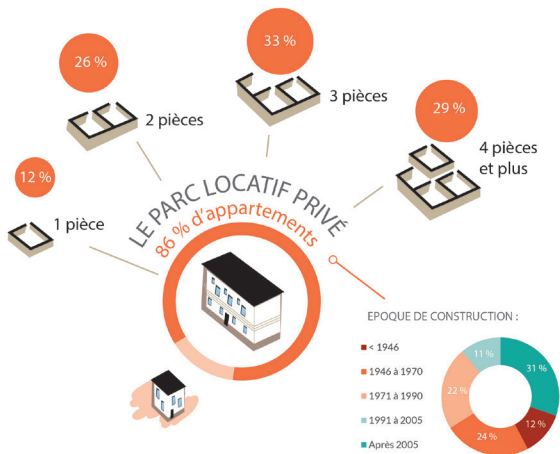


Liste des communes

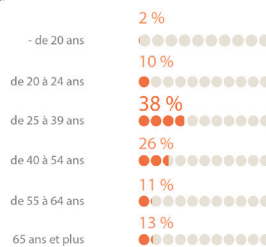
- Chasse-sur-Rhône
- Dagneux
- Givros
- Grigny
- Loire-sur-Rhône
- Montluel
- Neuville-sur-Saône
- Pierre-Bénite
- Quincieux
- Rillieux-la-Pape
- Saint-Fons
- Saint-Germain-au-Mont-d'Or
- Soucieu-en-Jarrest
- Vaulx-en-Velin
- Vénissieux

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2019

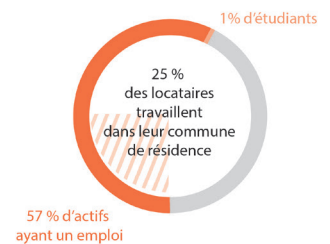


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 08

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	1 655	134	1 789
Surface habitable moyenne	59 m ²	97 m ²	65 m ²
Loyer moyen	614 €	964 €	668 €
1 ^{er} quartile	9,10 €/m ²	8,80 €/m ²	8,90 €/m ²
Loyer médian	10,90 €/m ²	10,40 €/m ²	10,80 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,50 €/m ²	11,30 €/m ²	12,20 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 08

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	174	613	642	302	58
Surface habitable moyenne	33 m ²	43 m ²	64 m ²	84 m ²	111 m ²
Loyer moyen	447 €	536 €	656 €	754 €	1 094 €
1 ^{er} quartile	11,90 €/m ²	11,80 €/m ²	9,00 €/m ²	7,70 €/m ²	8,90 €/m ²
Loyer médian	13,60 €/m ²	12,50 €/m ²	10,20 €/m ²	8,80 €/m ²	10,40 €/m ²
3 ^{ème} quartile	15,90 €/m ²	13,80 €/m ²	11,40 €/m ²	10,20 €/m ²	10,80 €/m ²

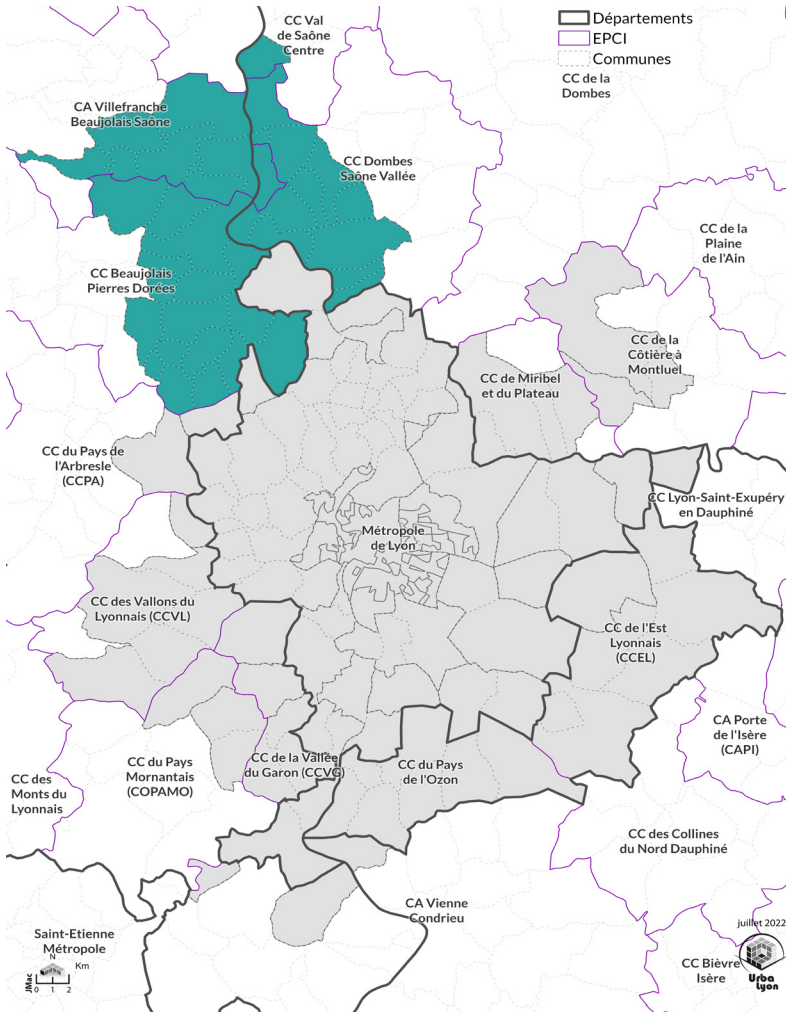
Loyers selon les époques de construction - Zone 08

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	370	369	206	91	753
Surface habitable moyenne	64 m ²	60 m ²	67 m ²	64 m ²	66 m ²
Loyer moyen	642 €	607 €	652 €	709 €	726 €
1 ^{er} quartile	8,80 €/m ²	8,70 €/m ²	8,10 €/m ²	10,90 €/m ²	10,40 €/m ²
Loyer médian	9,60 €/m ²	10,30 €/m ²	10,10 €/m ²	11,60 €/m ²	11,20 €/m ²
3 ^{ème} quartile	12,80 €/m ²	12,00 €/m ²	11,10 €/m ²	11,80 €/m ²	12,20 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 08

	Marché	Stock
Nombre de références	466	1 323
Surface habitable moyenne	64 m ²	65 m ²
Loyer moyen	689 €	659 €
1 ^{er} quartile	8,90 €/m ²	9,00 €/m ²
Loyer médian	11,50 €/m ²	10,70 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,30 €/m ²	11,90 €/m ²

Zone 9 – Beaujolais : un loyer médian de 9,50 €/m²

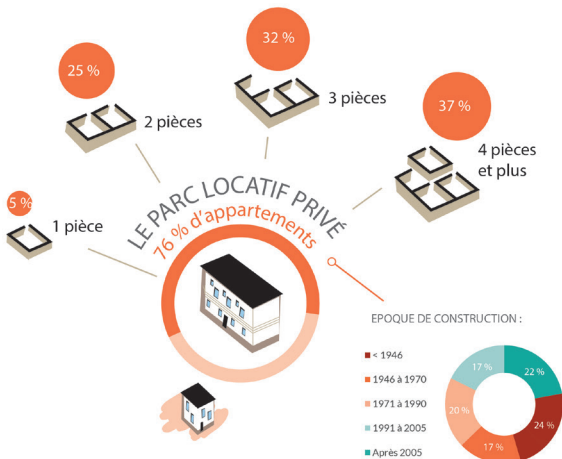


Liste des communes

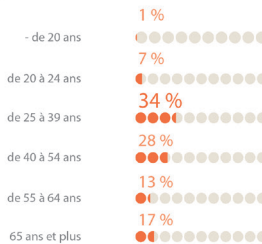
- Ambérieux
- Anse
- Arnas
- Beauregard
- Belmont-d'Azergues
- Charnay
- Chasselay
- Chazay-d'Azergues
- Civrieux-d'Azergues
- Cogny
- Denicé
- Fareins
- Frans
- Gleizé
- Jarnioux
- Jassans-Riottier
- Lacenas
- Lachassagne
- Les Chères
- Limas
- Lozanne
- Lucenay
- Marcilly-d'Azergues
- Marcy
- Massieux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

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2019

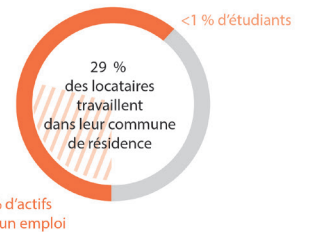


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat - Zone 09

	Appartements	Maisons	Ensemble
Nombre de références	1 558	135	1 693
Surface habitable moyenne	63 m ²	86 m ²	69 m ²
Loyer moyen	594 €	751 €	632 €
1 ^{er} quartile	8,40 €/m ²	7,30 €/m ²	8,00 €/m ²
Loyer médian	9,80 €/m ²	8,50 €/m ²	9,50 €/m ²
3 ^{ème} quartile	11,10 €/m ²	10,40 €/m ²	10,80 €/m ²

Loyers par typologie de logements - Zone 09

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de références	140	558	593	315	87
Surface habitable moyenne	28 m ²	46 m ²	71 m ²	86 m ²	113 m ²
Loyer moyen	341 €	479 €	627 €	756 €	1 004 €
1 ^{er} quartile	10,40 €/m ²	9,40 €/m ²	7,80 €/m ²	7,10 €/m ²	7,70 €/m ²
Loyer médian	11,70 €/m ²	10,80 €/m ²	8,70 €/m ²	8,90 €/m ²	8,60 €/m ²
3 ^{ème} quartile	13,90 €/m ²	12,60 €/m ²	10,40 €/m ²	10,70 €/m ²	10,40 €/m ²

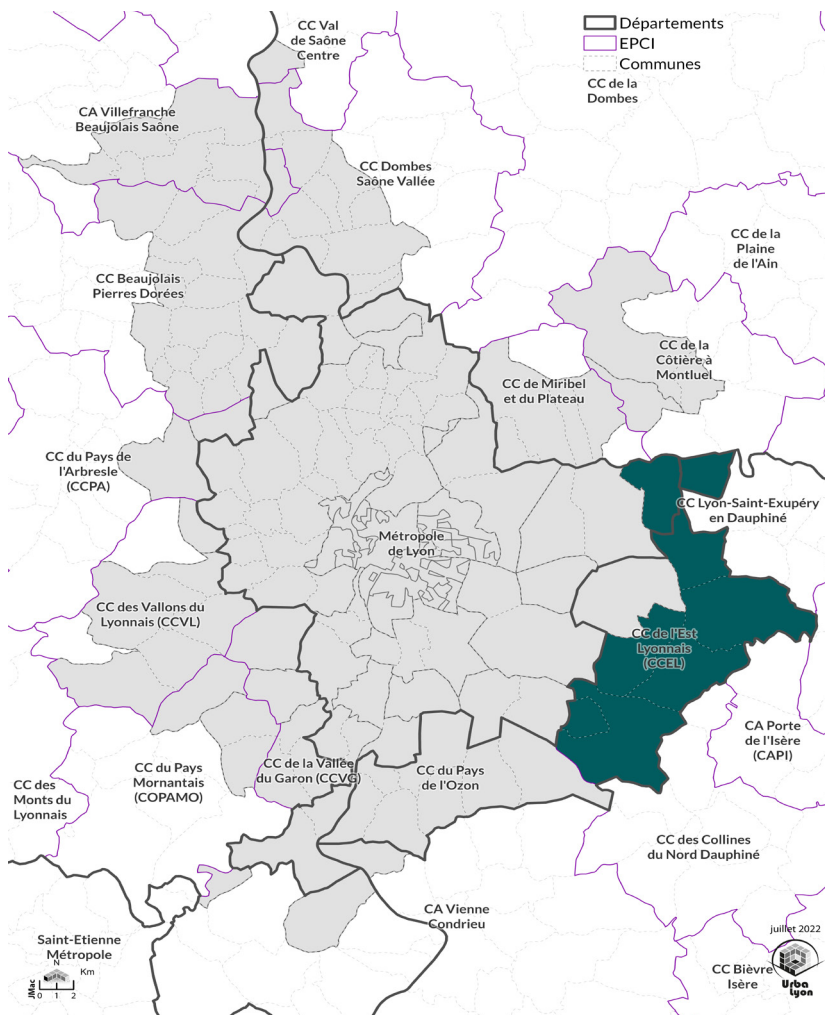
Loyers selon les époques de construction - Zone 09

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	après 2005
Nombre de références	555	289	216	204	429
Surface habitable moyenne	70 m ²	64 m ²	73 m ²	66 m ²	69 m ²
Loyer moyen	611 €	597 €	654 €	588 €	739 €
1 ^{er} quartile	7,70 €/m ²	8,10 €/m ²	7,30 €/m ²	6,30 €/m ²	10,10 €/m ²
Loyer médian	9,00 €/m ²	9,50 €/m ²	9,30 €/m ²	8,80 €/m ²	10,90 €/m ²
3 ^{ème} quartile	10,60 €/m ²	12,30 €/m ²	10,40 €/m ²	10,30 €/m ²	11,30 €/m ²

Loyers de marché et de stock - Zone 09

	Marché	Stock
Nombre de références	467	1 226
Surface habitable moyenne	64 m ²	70 m ²
Loyer moyen	633 €	631 €
1 ^{er} quartile	8,80 €/m ²	7,90 €/m ²
Loyer médian	10,40 €/m ²	9,10 €/m ²
3 ^{ème} quartile	11,50 €/m ²	10,70 €/m ²

Zone 10 – Grand Est Lyonnais : pas de loyer médian connu en 2022 *



Informations

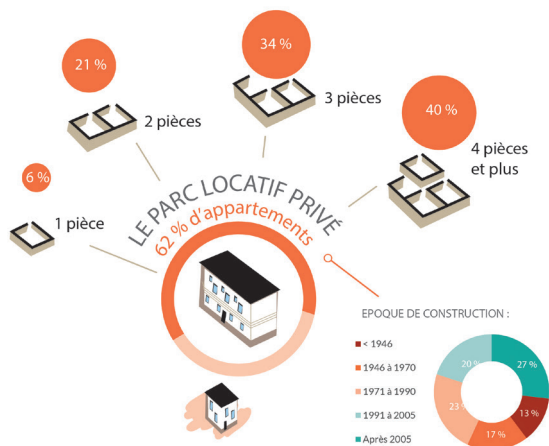
* L'OLL ne diffuse pas de résultats en dessous de 50 références collectées.

Liste des communes

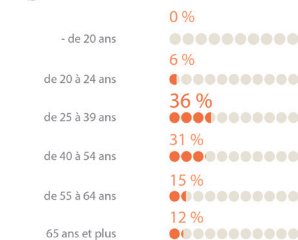
- Colombier-Saugnieu
- Jonage
- Jons
- Pusignan
- Saint-Bonnet-de-Mure
- Saint-Laurent-de-Mure
- Saint-Pierre-de-Chandieu
- Toussieu

Éléments de connaissance du parc locatif privé

Source: Insee RGP 2019

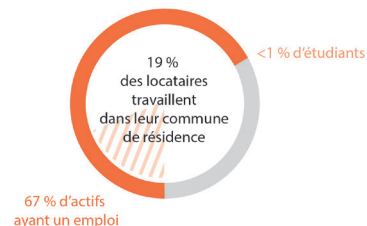


L'OCCUPATION DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES LOCATAIRES*

*Personne de référence du ménage



NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENTS





Loyers par type d'habitat

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

Loyers par typologie de logements

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

Loyers selon les époques de construction

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

Loyers de marché et de stock

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

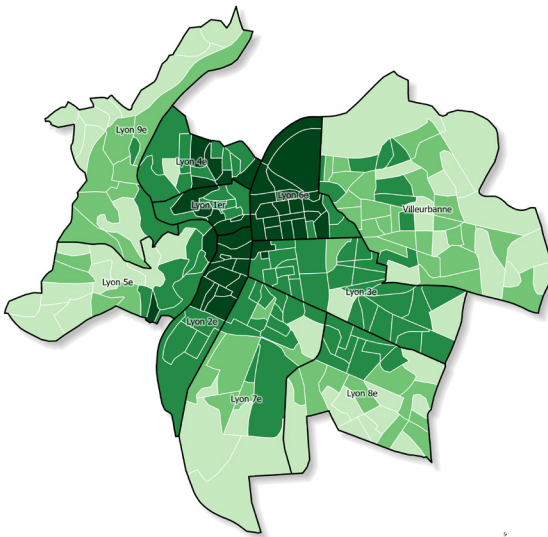
Détails par typologie

Les appartements studios ou T1

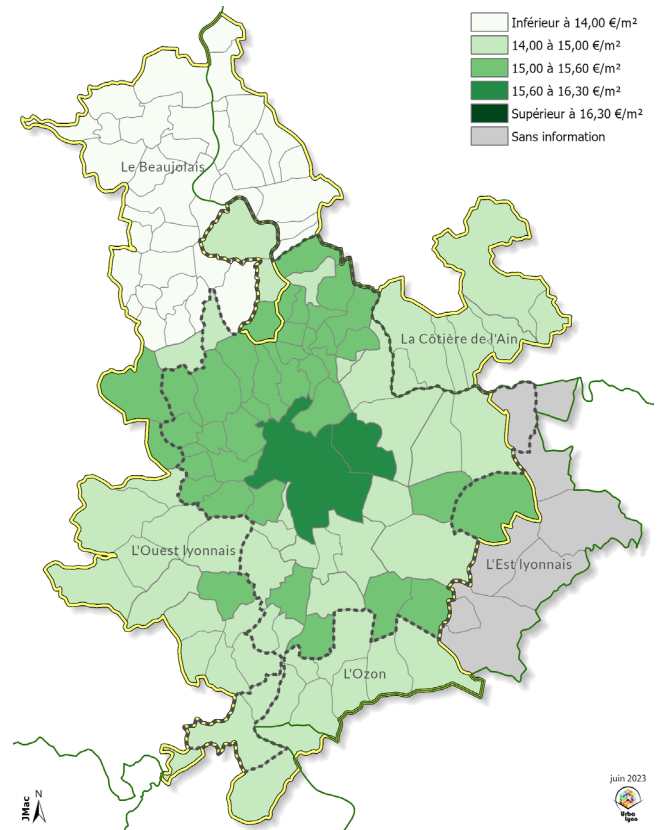
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



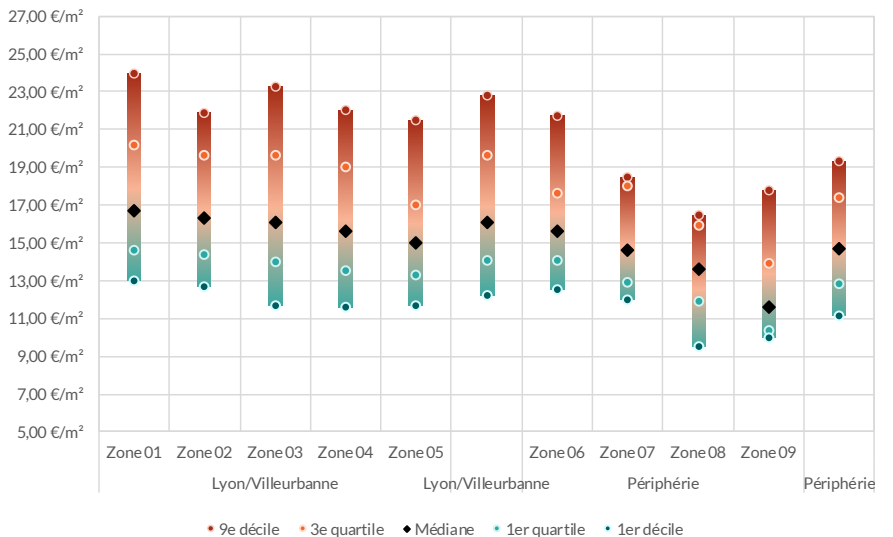
T1 : loyers médians au m²

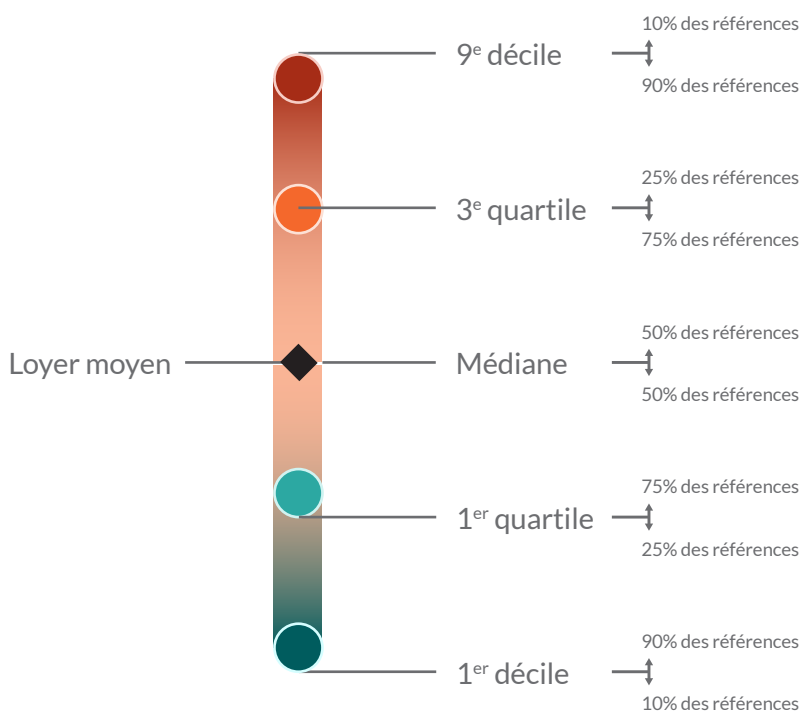


Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	16,70 €/m ²	550 €	1048
Zone 2	16,30 €/m ²	513 €	1426
Zone 3	16,10 €/m ²	476 €	1616
Zone 4	15,60 €/m ²	462 €	1228
Zone 5	15,00 €/m ²	465 €	504
Lyon/Villeurbanne	16,10 €/m²	494 €	5822
Zone 6	15,60 €/m ²	518 €	317
Zone 7	14,60 €/m ²	430 €	306
Zone 8	13,60 €/m ²	449 €	166
Zone 9	11,60 €/m ²	341 €	139
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	14,70 €/m²	459 €	928
OLL	15,80 €/m²	487 €	6750

Dispersion des loyers selon la zone géographique





Aide à la lecture

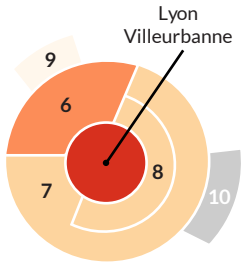
Le graphique ci-contre est communément appelé une « boîte à moustache ». Elle permet d'analyser la « dispersion » des niveaux de loyers au sein de chaque zone. Si l'amplitude des loyers est grande dans une même zone, le marché est considéré comme « ventilé » ou « hétérogène ». A l'inverse, pour une faible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

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

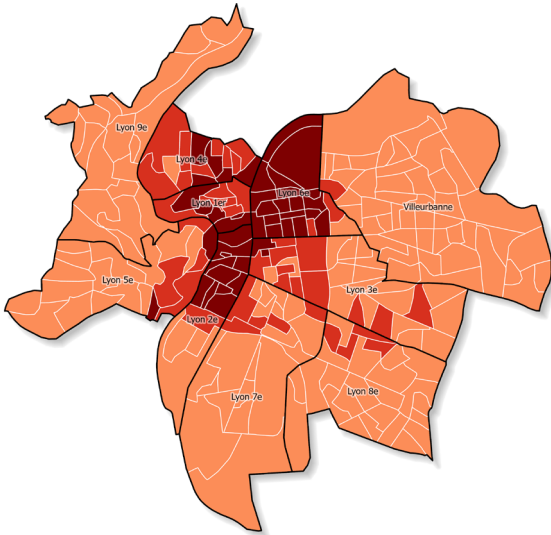
Par exemple : pour les T1, dans la zone 1 à Lyon, les 10% des loyers les plus chers sont supérieurs à 24,00 €/m² et les 10% les moins chers inférieurs à 13,00 €/m². L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 11,00 €/m², les plus élevés sont près deux fois plus chers que les plus faibles.

Les appartements T2

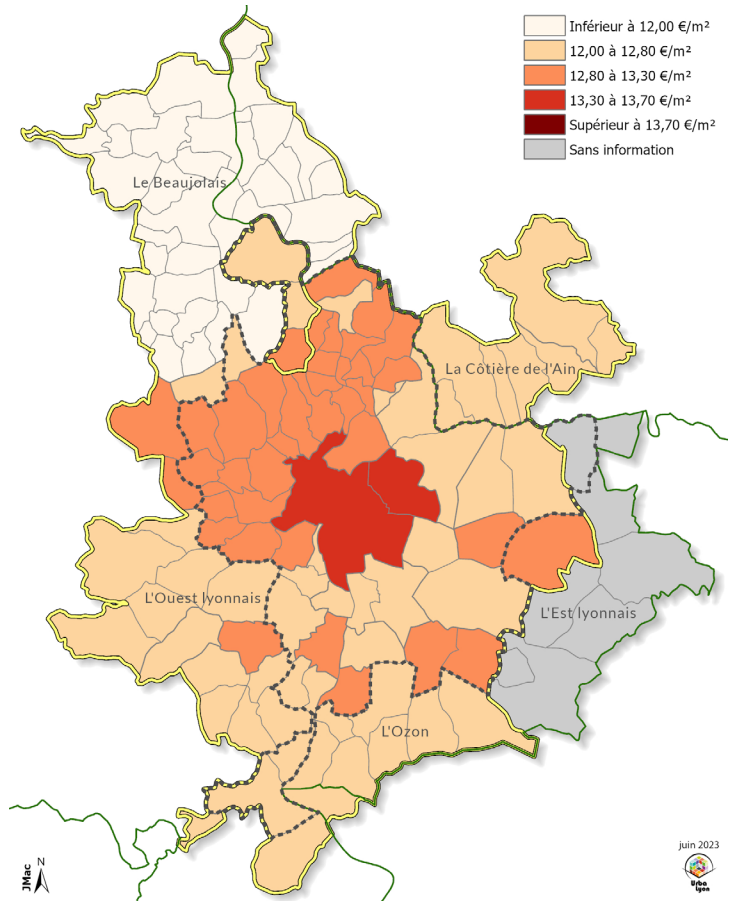
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



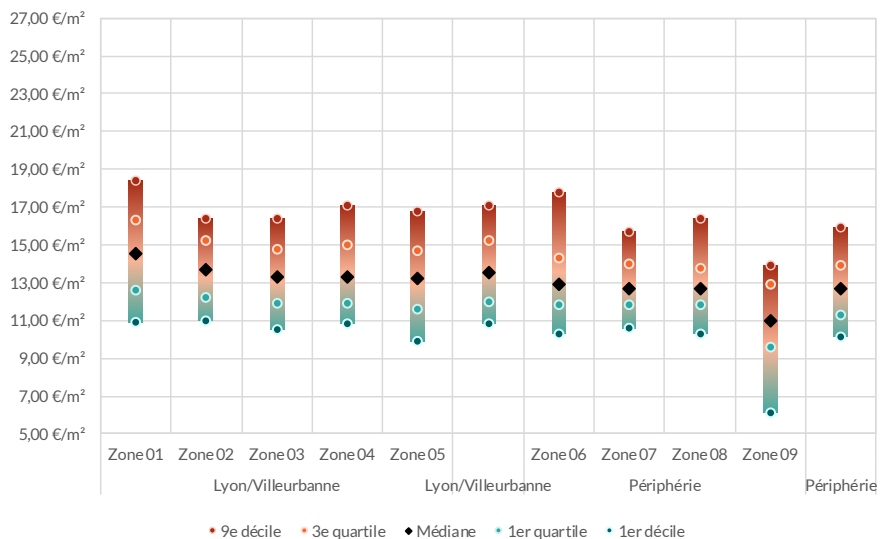
T2 : loyers médians au m²



Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	14,50 €/m²	697 €	1 518
Zone 2	13,70 €/m²	646 €	2 024
Zone 3	13,30 €/m²	603 €	2 389
Zone 4	13,30 €/m²	595 €	2 425
Zone 5	13,20 €/m²	601 €	1 505
Lyon/Villeurbanne	13,50 €/m²	626 €	9 861
Zone 6	12,90 €/m²	598 €	1 030
Zone 7	12,70 €/m²	563 €	1 002
Zone 8	12,70 €/m²	534 €	593
Zone 9	11,00 €/m²	481 €	537
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	12,70 €/m²	558 €	3 162
OLL	13,20 €/m²	604 €	13 023

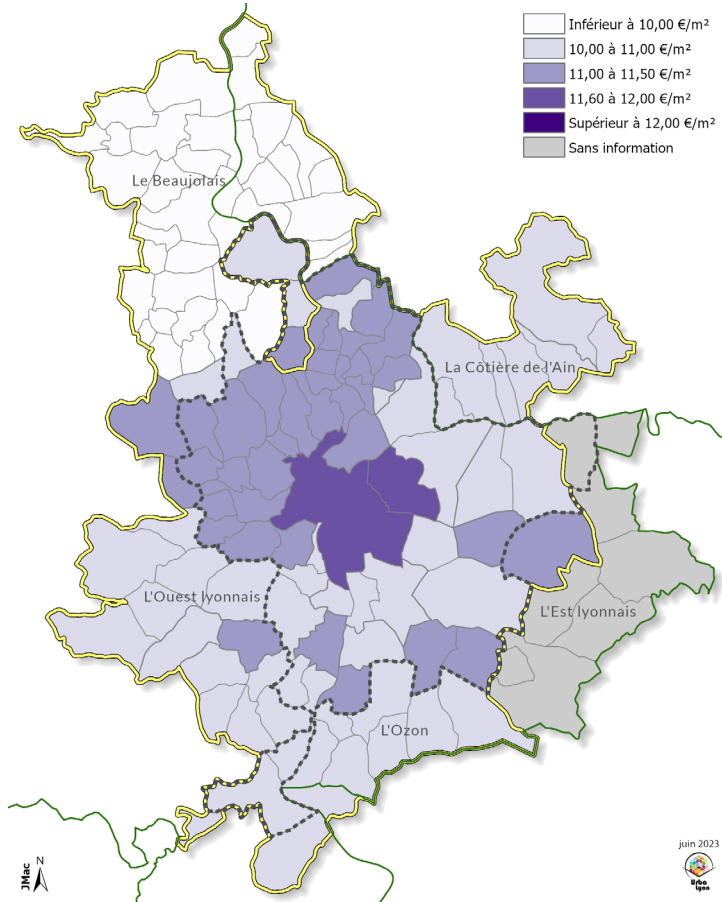
Dispersion des loyers selon la zone géographique



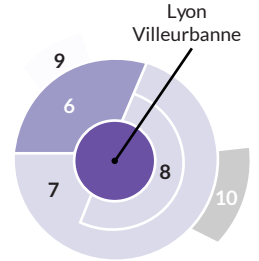


Les appartements T3

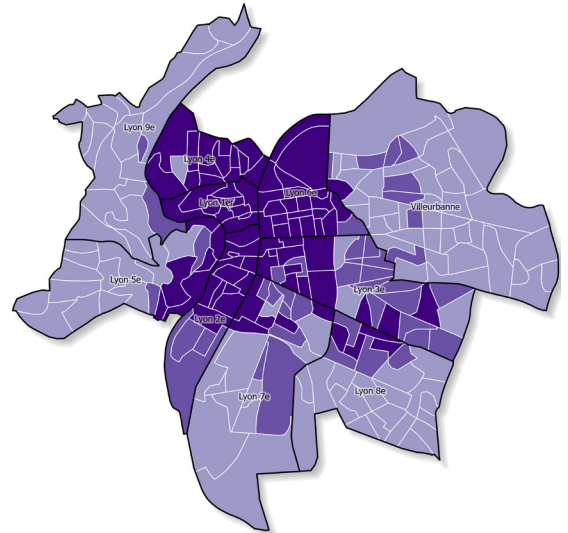
T3 : loyers médians au m²



Croquis schématique du périmètre



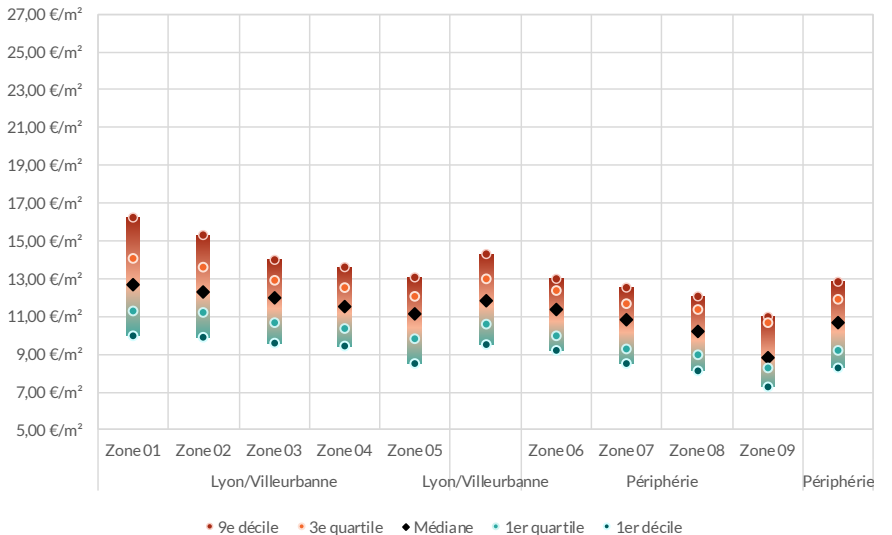
Zoom sur Lyon - Villeurbanne



Observations

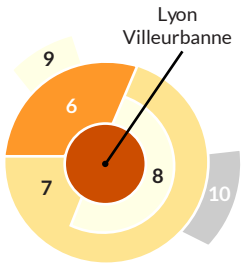
ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	12,70 €/m ²	969 €	1338
Zone 2	12,30 €/m ²	848 €	1457
Zone 3	12,00 €/m ²	768 €	1662
Zone 4	11,50 €/m ²	739 €	1954
Zone 5	11,10 €/m ²	714 €	1919
Lyon/Villeurbanne	11,80 €/m²	802 €	8330
Zone 6	11,40 €/m ²	761 €	1155
Zone 7	10,80 €/m ²	701 €	1043
Zone 8	10,20 €/m ²	649 €	610
Zone 9	8,80 €/m ²	625 €	557
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	10,70 €/m²	700 €	3365
OLL	11,30 €/m²	761 €	11 695

Dispersion des loyers selon la zone géographique

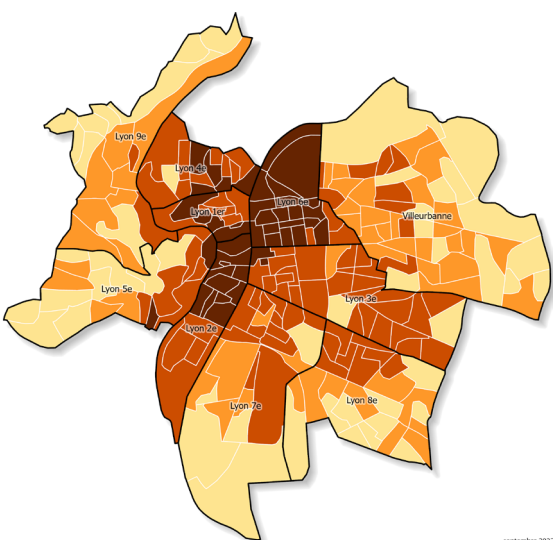


Les appartements T4 et plus

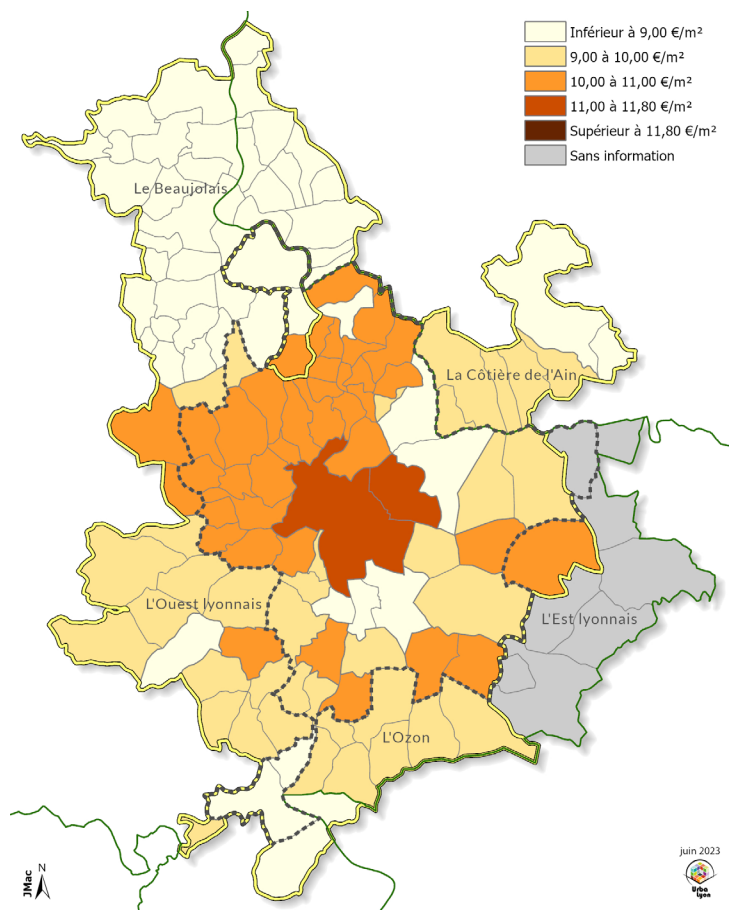
Croquis schématique du périmètre



Zoom sur Lyon - Villeurbanne



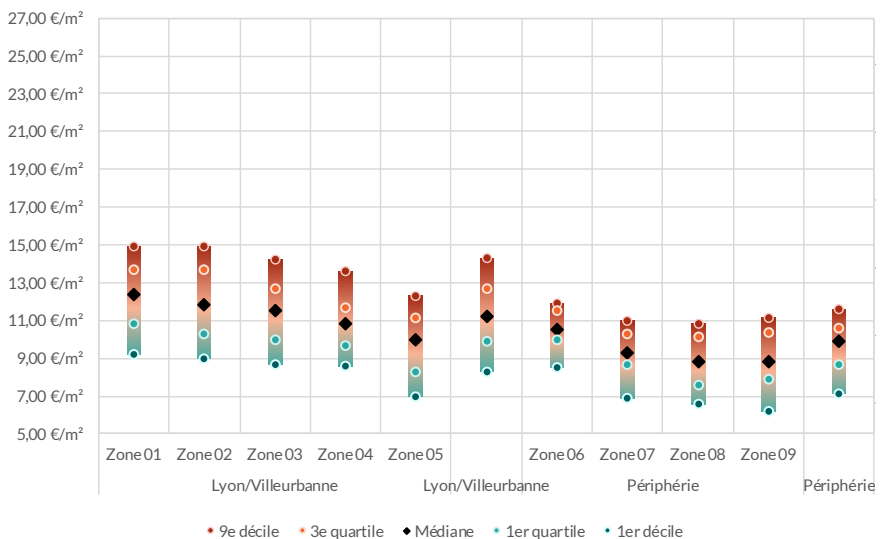
T4 : loyers médians au m²



Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	12,40 €/m²	1 377 €	829
Zone 2	11,80 €/m²	1 151 €	557
Zone 3	11,50 €/m²	1 046 €	609
Zone 4	10,80 €/m²	953 €	756
Zone 5	10,00 €/m²	822 €	1 592
Lyon/Villeurbanne	11,20 €/m²	1 084 €	4 343
Zone 6	10,50 €/m²	966 €	550
Zone 7	9,30 €/m²	842 €	375
Zone 8	8,80 €/m²	720 €	286
Zone 9	8,80 €/m²	751 €	325
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	9,90 €/m²	844 €	1 536
OLL	10,40 €/m²	983 €	5 879

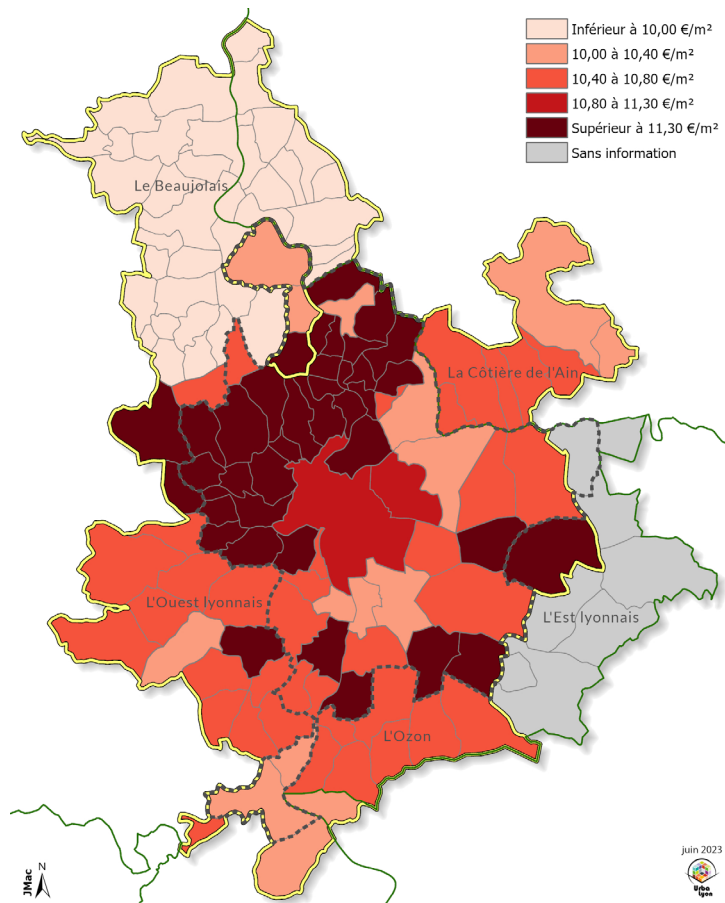
Dispersion des loyers selon la zone géographique



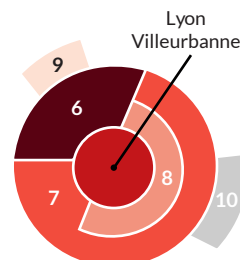
Les maisons



Maisons : loyers médians au m²



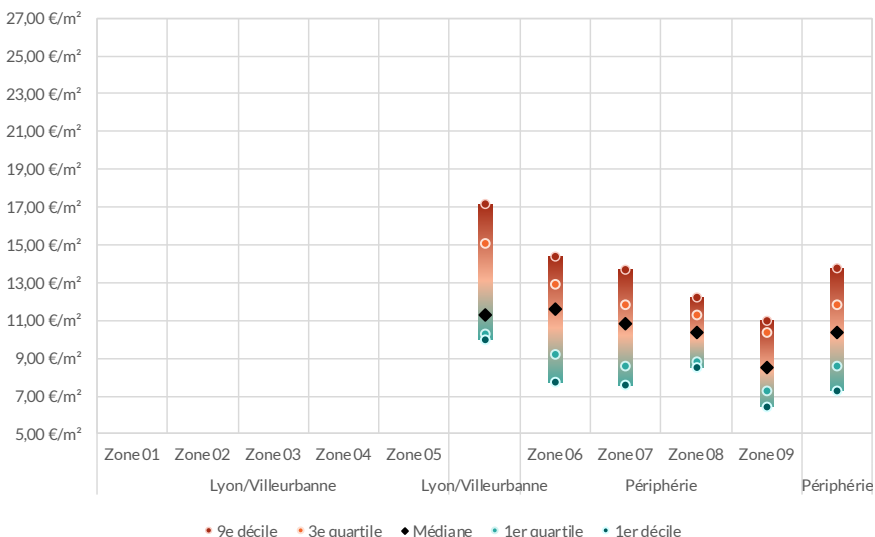
Croquis schématique du périmètre



Observations

ZONES	Loyer médian	Loyer moyen	Nbre de réf.
Zone 1	nd	nd	2
Zone 2	nd	nd	8
Zone 3	nd	nd	17
Zone 4	nd	nd	40
Zone 5	nd	nd	23
Lyon/Villeurbanne	11,30 €/m²	1007 €	90
Zone 6	11,60 €/m ²	1106 €	310
Zone 7	10,80 €/m ²	929 €	308
Zone 8	10,40 €/m ²	964 €	134
Zone 9	8,50 €/m ²	751 €	135
Zone 10	nd	nd	nd
Périphérie	10,40 €/m²	952 €	887
OLL	10,50 €/m²	957 €	977

Dispersion des loyers selon la zone géographique





Chiffres clés de l'agglomération lyonnaise

32,6%

logements locatifs privés

Insee, Recensement de la population 2019

12,10 €/m²

loyer médian en 2022

OLL 69

12,90 €/m²

loyer médian en 2022

à Lyon et Villeurbanne

OLL 69

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Yann Nédellec** - 04 81 92 33 95 y.nedellec@urbalyon.org

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



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

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

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

GRAND LYON
la métropole



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