

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

## Données 2017

### Sommaire

Méthodologie	3
Contexte de l'observatoire	4
Résultats	6
Regard des partenaires publics	36
Annexes : Cartes et tableaux du zonage	38

L'observatoire local des loyers est maintenant bien reconnu comme le dispositif clé permettant une meilleure connaissance des loyers du parc locatif privé.

Il en est, avec l'enquête 2017, à sa quatrième édition. Particuliers, propriétaires comme locataires, professionnels et acteurs publics sont mobilisés chaque année par l'Agence d'urbanisme pour recueillir 20 000 références, permettant ainsi une vision objective et partagée des loyers du parc locatif privé sur le périmètre de 142 communes. Le suivi dans le temps, depuis 2014, permet d'affiner les éclairages et d'augmenter la pertinence de l'observation sur chacune des zones.

Cette capacité à poser ensemble un diagnostic local est indispensable et favorise le dialogue entre l'ensemble des acteurs : les collectivités, les professionnels de

l'immobilier mais aussi les locataires et les bailleurs. Elle permet également de définir une politique de l'habitat et du logement adaptée, qui trouve place notamment dans le futur PLU-H de la Métropole de Lyon. Cette connaissance commune mais aussi le relationnel mis en place, permettent à tous une meilleure perception du marché locatif privé et contribuent à sa régulation.

J'ai le plaisir de vous présenter cette nouvelle publication, fruit d'un travail partenarial conséquent, qui vous apportera un regard objectif et rigoureux, sur la situation d'un territoire plus large que celui de la seule Métropole de Lyon.

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





**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.**

L'Observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé (à l'exception des logements des HLM, des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion). Cette collecte est réalisée auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens, et de tout autre fournisseur de données, complétée par des enquêtes auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'Observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'Observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Anil. Cette dernière garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'Observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Le centre de traitement fixe un minimum d'enquêtes à réaliser en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Ce dispositif permet de garantir la précision des résultats. Ainsi en appliquant cette rigueur statistique, certains croisements de variables ne sont pas utilisables. Ils correspondent

pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est trop faible dans une zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 23 945 logements locatifs privés loués vides, dont 1 602 en gestion directe et 22 343 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

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

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

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

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

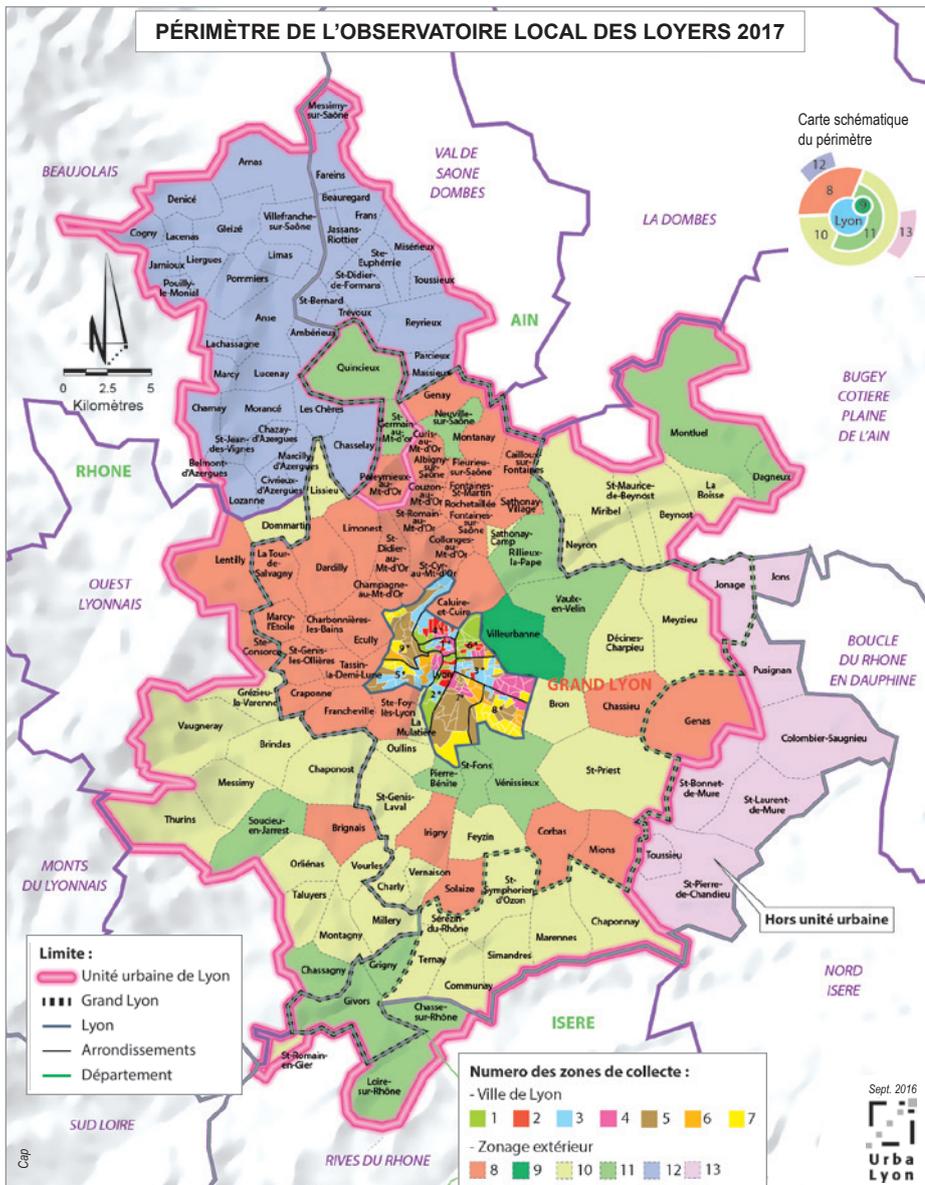
Les observatoires locaux des loyers sont tenus à une rigueur scientifique contrôlée par un conseil composé d'universitaires et de représentants de l'Insee.

Les dispositifs d'observation sur les loyers dont le plus connu est Clameur observent les loyers pratiqués en se référant aux baux signés au cours de l'année observée. Il analyse ainsi les loyers des nouvelles locations ou des relocations. L'OLL dispose quant-à-lui de données sur les loyers de relocation mais également sur les loyers de stock, soit les loyers des logements n'ayant pas fait l'objet de la signature d'un nouveau bail. Il intègre les loyers non suivis par les professionnels et observe donc tous les segments du marché pour être la référence locale sur une année donnée.

\* Iris : « Ilots regroupés pour l'information statistique ». L'Iris constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.

Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en Iris.

## Vision partenariale et données de cadrage



Les collectivités, les professionnels et les associations du territoire se mobilisent pour fiabiliser la connaissance du parc locatif privé.

### La dynamique des acteurs

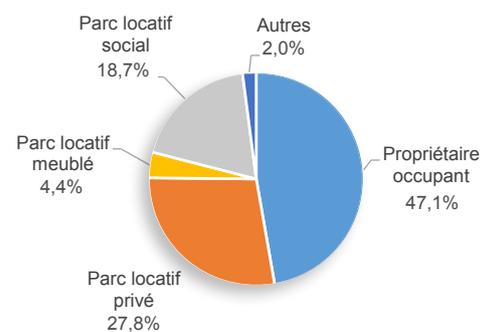
2017 poursuit la consolidation du partenariat sur l'Observatoire local des loyers. Ce partenariat est composé d'acteurs publics (Métropole de Lyon, Etat, Sepal, communautés de communes) et de professionnels de l'immobilier (Unis, Fnaim, Unpi, Adil, associations de locataires). Depuis 2014, l'Unis mobilise activement ses adhérents sur le dispositif. Ainsi chaque année, le nombre de professionnels contributeurs est renforcé et élargi. Afin de fiabiliser leurs données, la Fnaim a minimisé la transmission de données au niveau nationale cette année.

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

Le périmètre de l'OLL comprend plus de 203 000 logements locatifs privés non meublés, soit 28% des résidences principales du territoire en 2014<sup>1</sup>. Ce segment du marché connaît un taux de croissance annuel moyen positif de 1,4% depuis 2009, soit une hausse nette de près de 14 000 logements entre 2009 et 2014. Pour autant, son poids au sein de l'ensemble du parc de résidences principales du territoire demeure stable en raison notamment d'une croissance similaire du nombre de propriétaires occupants et de locataires du parc social.

Zones	Nom de la zone	Nombre de logements locatifs privés	Part des logements locatifs privés parmi les résidences principales	Répartition des logements locatifs privés
1	Lyon zone 1	10 109	44%	5%
2	Lyon zone 2	12 707	48%	6%
3	Lyon zone 3	19 098	40%	9%
4	Lyon zone 4	18 733	43%	9%
5	Lyon zone 5	25 458	40%	13%
6	Lyon zone 6	7 896	40%	4%
7	Lyon zone 7	8 720	27%	4%
	<b>Lyon</b>	<b>102 721</b>	<b>40%</b>	<b>51%</b>
8	Zone 8	24 736	21%	12%
9	Zone 9 - Villeurbanne	23 434	33%	12%
10	Zone 10	25 594	20%	13%
11	Zone 11	13 883	15%	7%
12	Zone 12 - Beaujolais	11 314	22%	6%
13	Zone 13 - Grand Est Lyonnais	1 676	14%	1%
	<b>OLL 69</b>	<b>203 358</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>

### Résidences principales selon le statut d'occupation



1. Les données relatives au parc de logements en 2014 sont issues du recensement de la population de l'Insee.

## Une concentration des logements locatifs privés dans le Centre

Le parc locatif privé est particulièrement présent sur le Centre (Lyon-Villeurbanne). Plus d'un logement locatif privé sur deux de l'ensemble du périmètre de l'OLL est localisé dans le Centre. Quatre résidences principales sur dix sont ainsi occupées par un locataire du parc privé pour Lyon, et trois sur dix pour Villeurbanne. Le parc locatif privé est moins présent en dehors du Centre puisqu'il représente un logement sur cinq environ dans les zones 8, 10 et 12 et moins d'un logement sur six dans les zones 11 et 13.

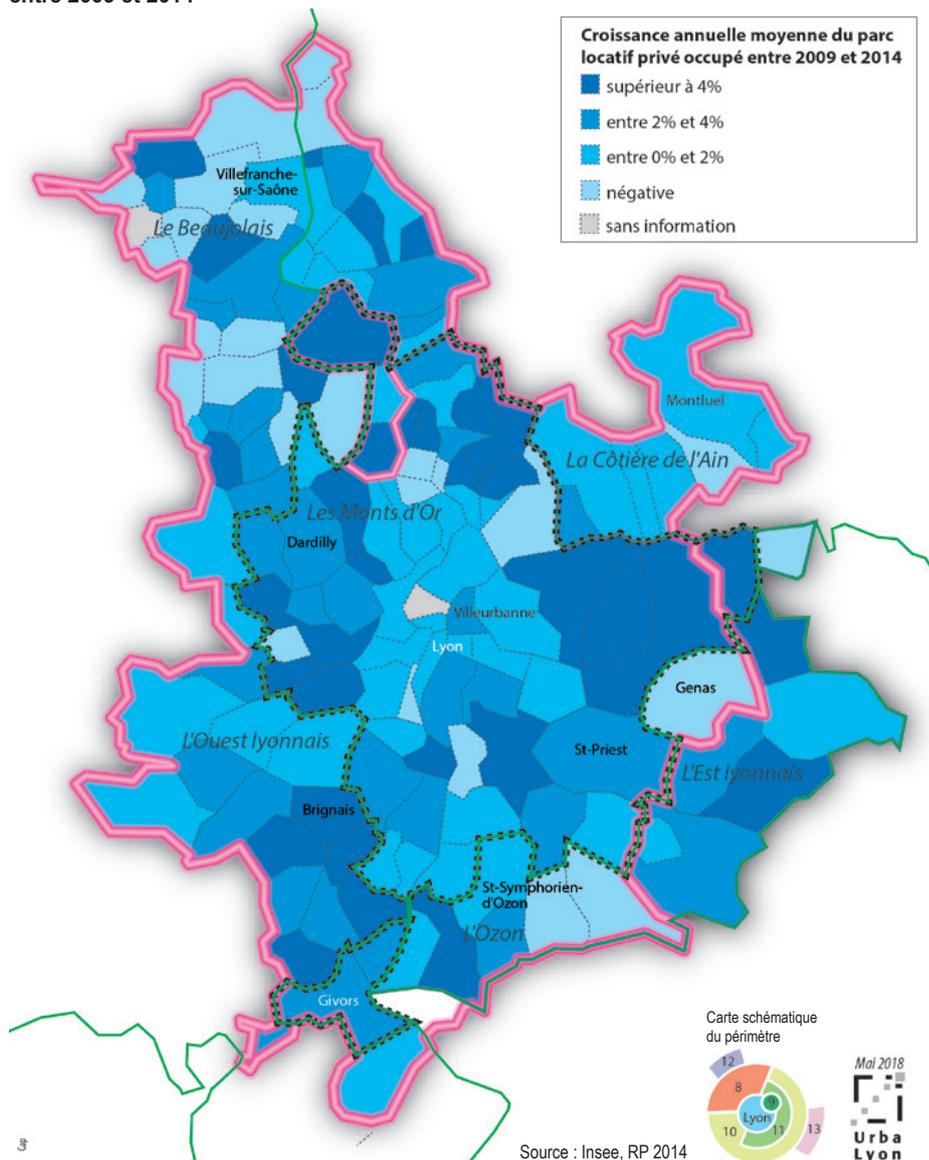
## Mais le dynamisme du parc locatif privé est porté par la périphérie ces dernières années

Entre 2009 et 2014, le nombre de logements occupés par un locataire privé a davantage augmenté en dehors du Centre. Dans la partie centrale, le taux de croissance annuel moyen du parc locatif privé n'est que de 0,9% à Lyon (soit 861 nouvelles résidences principales occupées par un locataire privé par an) et de 1,1% à Villeurbanne (soit 247 nouvelles résidences principales occupées par un locataire du parc privé par an). En revanche, le parc de logements locatifs privés a davantage progressé en périphérie :

- Avec 2,4% de croissance annuelle moyenne, la zone 10 enregistre une hausse de 581 résidences principales occupées par un locataire privé supplémentaires par an. Ce dynamisme est notamment porté par les communes de l'Est lyonnais comme Décines-Charpieu (+6,5% de croissance annuelle) ou de Meyzieu (+7,2% de croissance annuelle).

- En zone 8, la hausse du parc locatif privé représente 616 occupations supplémentaires annuelles de résidences principales par un locataire privé, soit une croissance annuelle moyenne de 2,7%.
- En zone 11, le parc locatif privé a également progressé de 2,7%, soit 348 logements occupés par un locataire supplémentaire par an.
- Si le nombre de logements locatifs privés n'a augmenté que de 53 unités supplémentaires par an dans le Grand Est Lyonnais (zone 13), la hausse est proportionnellement la plus importante, rapportée au nombre de logements initial, avec un taux de croissance annuelle moyen de 3,5%.
- Seules les communes du Beaujolais n'ont connu qu'une croissance annuelle moyenne de 0,8% entre 2009 et 2014, soit 88 logements locatifs privés supplémentaires par an.

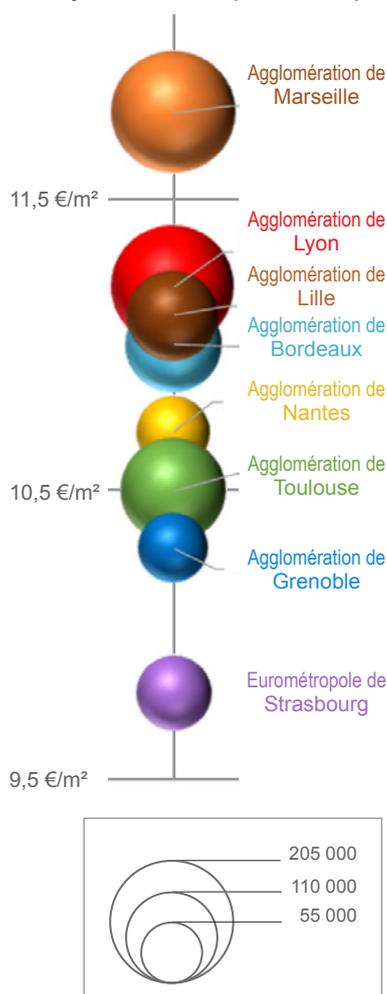
### Croissance annuelle moyenne du parc locatif privé occupé entre 2009 et 2014



## Une tendance légèrement à la hausse des loyers ces dernières années

Le loyer médian est de 11,40 €/m<sup>2</sup> en 2017 sur l'ensemble du parc dont la hausse observée est portée par les loyers des appartements.

Niveau des loyers par Observatoire local des loyers et taille du parc locatif privé



### Le loyer médian du parc locatif privé à 11,40 €/m<sup>2</sup>

Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'Observatoire, le loyer médian en 2017 est de 11,40 €/m<sup>2</sup>. La tendance des niveaux de loyers médians semble légèrement à la hausse sachant qu'il était de 11,10 €/m<sup>2</sup> en 2015 et de 11,20 €/m<sup>2</sup> en 2016<sup>1</sup>. Le parc locatif progresse, mais à un rythme équivalent aux autres segments du parc de résidences principales, ne créant ainsi pas un « choc de l'offre » pouvant justifier une baisse des loyers observés.

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

Le parc social propose sur ce périmètre un loyer médian quasiment deux fois moins cher, à 5,80 €/m<sup>2</sup>.

L'amplitude des loyers est plus élevée dans le parc privé, avec 3,70 € d'écart entre les 25% de loyers les plus chers et 25% de loyers les moins chers (écart interquartile). Cet écart est de 1,70 € pour le parc social.

### Une tendance à la hausse dans le parc des appartements

Le loyer médian des appartements est de 11,50 €/m<sup>2</sup> alors que celui des maisons est de 10,20 €/m<sup>2</sup>. Le loyer des appartements tend à augmenter, contrairement à celui des maisons qui stagne. Ainsi, le loyer médian des appartements observé était de 11,10 €/m<sup>2</sup> en 2015 et 11,30 €/m<sup>2</sup> en 2016.

### Le marché lyonnais, un des plus chers parmi les OLL comparables<sup>2</sup>

En 2017, le réseau de l'OLL regroupe 29 observatoires en France portés par des Adil et des agences d'urbanisme. Dans cette publication, l'OLL de Lyon sera comparé à des territoires de taille équivalente en se basant sur les résultats 2016.

À l'échelle des agglomérations françaises, le territoire Marseille - Aix-en-Provence présente les niveaux de loyers les plus élevés avec un loyer médian de 11,80 €/m<sup>2</sup>. L'agglomération lyonnaise se situe juste en-dessous avec un loyer médian en 2016 de 11,20 €/m<sup>2</sup> et légèrement plus chère que les territoires lillois (11,10 €/m<sup>2</sup>) et bordelais (11 €/m<sup>2</sup>).

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen / m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	9,7 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,4 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	13,4 €/m <sup>2</sup>	11,9 €/m <sup>2</sup>	13,5 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	23 945	709	23 236

<sup>1</sup> Méthodologie : Il faudrait suivre un panel de logements reconduit d'une année sur l'autre pour calculer une évolution des loyers. L'échantillon de près de 24 000 ne permet que d'avoir une estimation de l'évolution.

<sup>2</sup> Certains OLL ne disposent encore pas des données sur les loyers 2017. Pour cette raison, la comparaison entre l'OLL 69 et d'autres OLL est réalisée sur les données des loyers 2016.

# Les loyers les plus élevés à Lyon et Villeurbanne

Un locataire paiera un loyer 1,30 €/m<sup>2</sup> plus cher s'il réside à Lyon plutôt qu'en dehors.

## Des appartements aux loyers sensiblement plus élevés que les maisons

Le loyer médian des appartements de 11,50 €/m<sup>2</sup> est proche du loyer du 3<sup>e</sup> quartile des maisons. Pour un niveau de loyer inférieur ou égal à 11,90 €/m<sup>2</sup>, le marché permet aux ménages d'avoir accès à trois maisons sur quatre, mais seulement à deux appartements sur quatre.

Plusieurs raisons à cela :

- Le poids des appartements dans le parc locatif privé est prépondérant dans le Centre. Sur ce territoire, les maisons pèsent moins de 2%. Le marché est en revanche plus diversifié en dehors du Centre, environ deux logements locatifs privés sur dix sont des maisons dans les zones 10,11 et 12 et même quatre sur dix dans le Grand Est Lyonnais. Les loyers plus élevés des appartements s'expliquent par une tension plus forte sur les marchés fonciers et immobiliers du Centre que ceux situés en dehors.
- Dans les communes les plus éloignées du Centre où se concentrent davantage de maisons, les loyers sont plus faibles en raison de la concurrence plus forte pour l'accession à la propriété.
- Plus la surface est importante, plus le loyer au mètre carré diminue. En moyenne, les maisons présentent des superficies plus élevées que les appartements. Ainsi, sur le parc observé, une maison fait 98 m<sup>2</sup> contre 61 m<sup>2</sup> pour un appartement.

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

Plus on s'éloigne du Centre, plus les loyers diminuent. Le loyer médian est ainsi de 12 €/m<sup>2</sup> à Lyon et de 11,70 €/m<sup>2</sup> à Villeurbanne. Les loyers de la zone 8 qui comprend en partie les communes du Mont-d'Or sont proches des niveaux de loyers villeurbannais avec un loyer médian de 11,40 €/m<sup>2</sup>. Le Beaujolais se distingue avec un loyer médian de 9,10 €/m<sup>2</sup>,

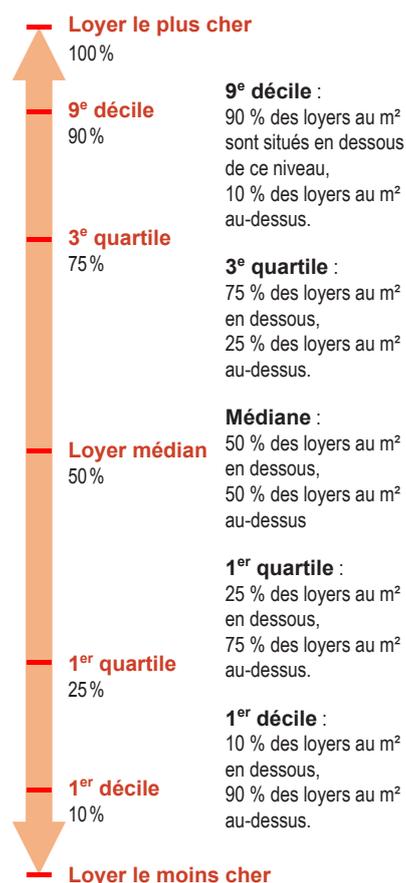
soit les niveaux de loyers les plus bas du périmètre. Les zones 10, 11 et 13 présentent des niveaux de loyers intermédiaires avec des loyers médians autour de 10 €/m<sup>2</sup>.

## Une corrélation entre les niveaux de loyers et les niveaux de revenus

Outre l'emplacement du bien, les revenus disponibles plafonnent implicitement les loyers proposés. A titre d'illustration, la zone 11 qui est composée de communes concentrant de nombreux ensembles HLM, présente le revenu médian le plus faible du périmètre de l'OLL. A l'inverse, les ménages des communes de la zone 8 ont un revenu disponible médian parmi les plus élevés de l'OLL et présentent le niveau de loyer médian le plus haut parmi les zones extérieures au Centre.

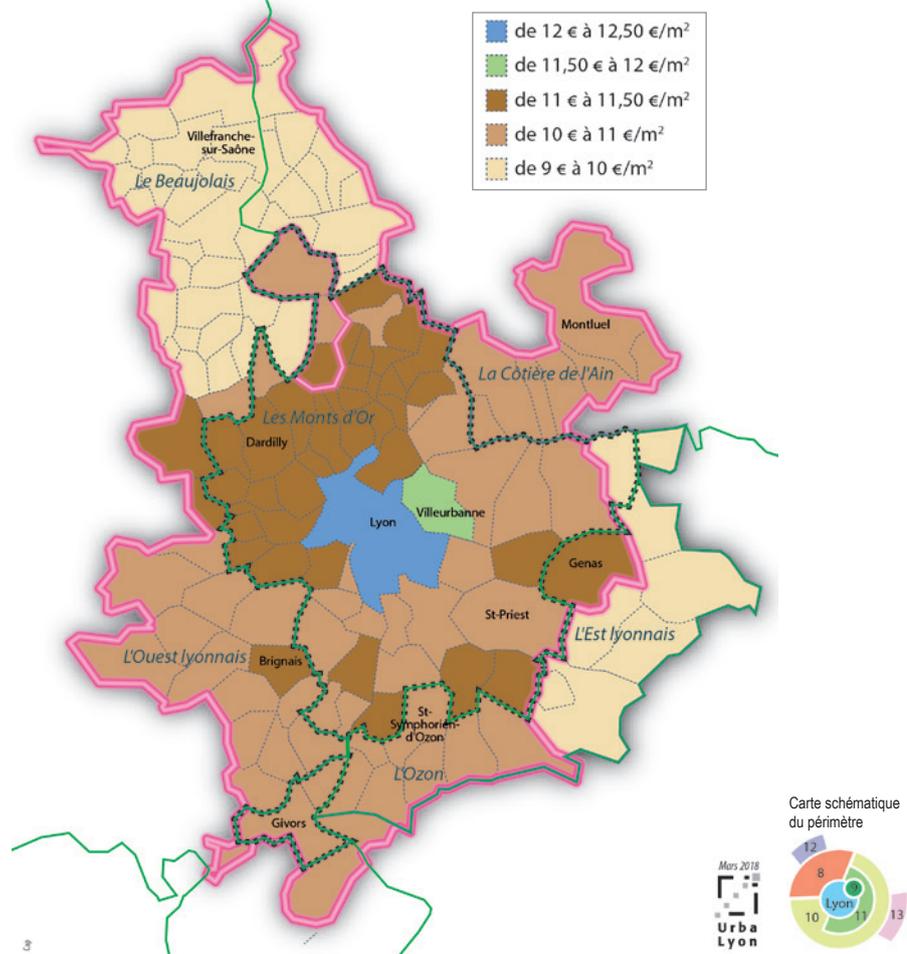
Cependant, le revenu disponible n'est pas le seul élément explicatif des niveaux de loyers. Le Grand Est Lyonnais (zone 13), dont le loyer médian est inférieur à la zone 11 (zone composée de communes avec un taux de logements locatifs sociaux élevé) connaît pourtant un revenu médian disponible assez élevé parmi le périmètre de l'OLL. Sur ce marché, la demande pour un logement locatif privé est plus faible du fait de la concurrence de l'accession abordable à la propriété privée.

### Définitions

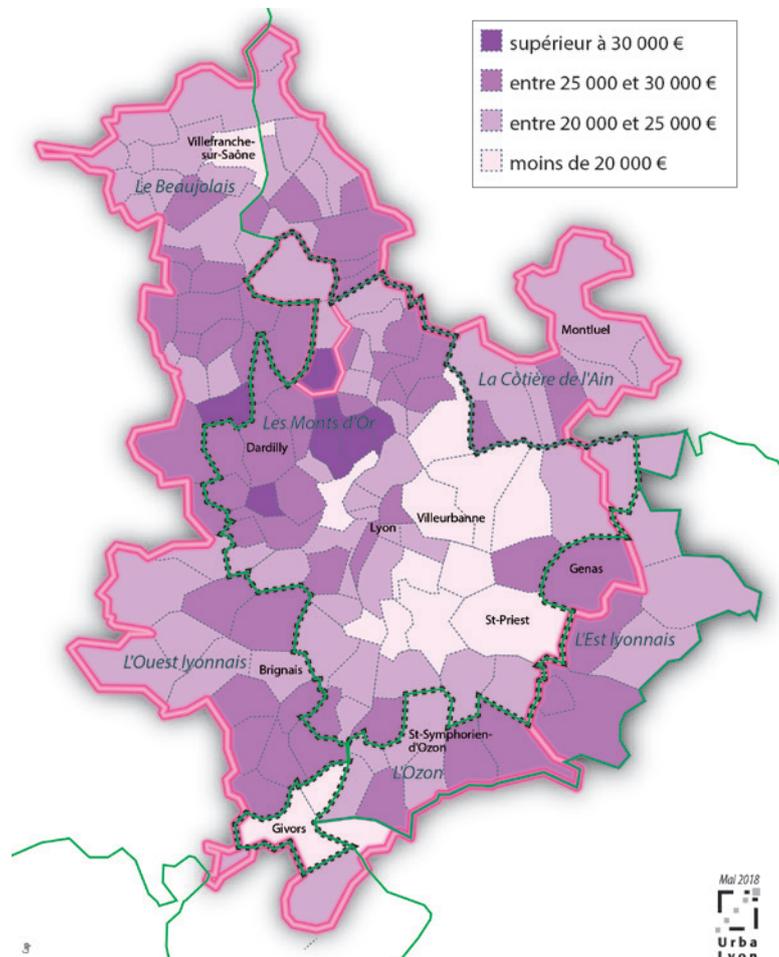


Zone	Surface moyenne	Loyer médian	Nb de réf.	Taux d'appartements
1	73 m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup>	1 224	99,8%
2	65 m <sup>2</sup>	12,6 €/m <sup>2</sup>	1 441	99,1%
3	59 m <sup>2</sup>	12,1 €/m <sup>2</sup>	2 244	99,3%
4	60 m <sup>2</sup>	12,4 €/m <sup>2</sup>	2 830	98,9%
5	58 m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>	3 875	99,0%
6	56 m <sup>2</sup>	11,9 €/m <sup>2</sup>	822	99,9%
7	57 m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>	1 500	99,7%
<b>Lyon</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>13 936</b>	<b>99,1%</b>
8	71 m <sup>2</sup>	11,4 €/m <sup>2</sup>	2 804	82,7%
9	56 m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>	2 456	97,6%
10	70 m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>	2 451	79,9%
11	68 m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>	1 196	82,8%
12	70 m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>	993	76,7%
13	82 m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	109	58,4%

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



Revenu annuel médian par unité de consommation

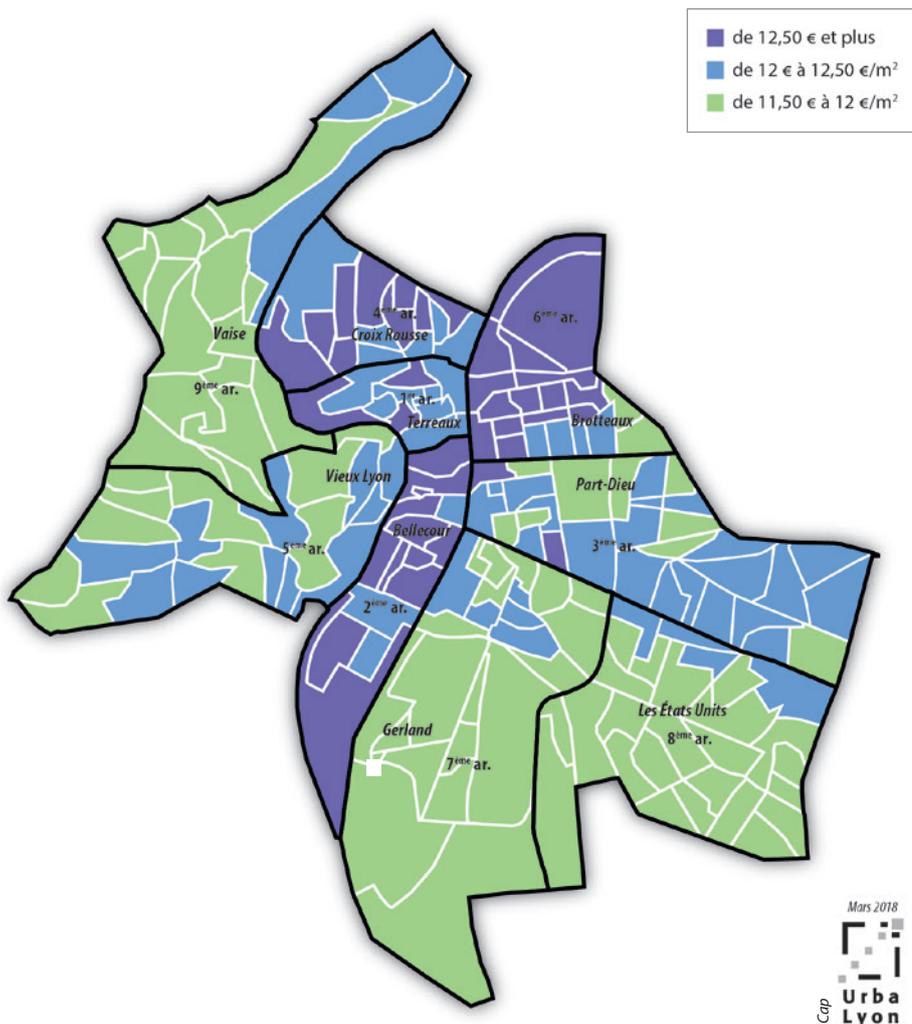


### Dans le Centre, des écarts de loyers entre quartiers qui tendent à se résorber

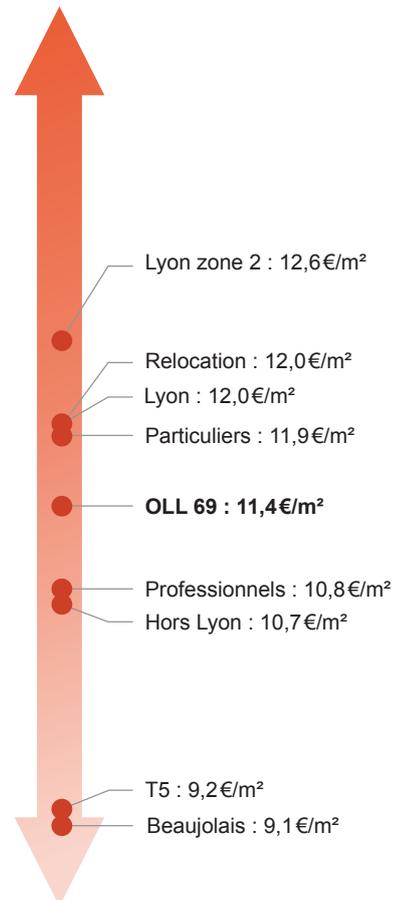
Le montant des loyers médians varie de 1 €/m<sup>2</sup> entre les zones les plus chères et les moins chères de Lyon et Villeurbanne (respectivement 11,60 €/m<sup>2</sup> et 12,60 €/m<sup>2</sup>). En 2017, la Presqu'île, la Croix-Rousse et le 6e arrondissement restent les secteurs les plus chers mais le loyer médian demeure stable. Ce dernier semble augmenter sur les quartiers

lyonnais et à Villeurbanne, et même de façon plus importante dans les quartiers les plus éloignés du centre-ville qui avaient les loyers les moins élevés. Cette amorce de rattrapage des loyers observée, si elle venait à se poursuivre, pourrait être problématique en matière d'accès au logement pour les ménages les plus modestes devant résider dans le Centre mais ayant des difficultés à accéder au parc social. Il ne faut pas oublier que le segment du parc locatif très social est assuré par le locatif privé et non pas par le parc HLM.

Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone, zoom sur Lyon



Niveau des loyers médians



# Des niveaux de loyers trop élevés pour la moitié des ménages de l'agglomération lyonnaise

Au regard des niveaux de loyers et de revenus des ménages, le maintien d'un parc locatif privé à vocation sociale semble essentiel pour permettre à tous l'accès au logement.

## La nécessité de disposer d'un revenu trois fois supérieur au montant du loyer

Il est communément admis que le loyer ne doit pas dépasser un tiers des revenus du ménage locataire. Si le loyer représente une part trop importante sur les revenus des locataires, le moindre problème risque d'entamer la faculté à s'acquitter du loyer. Pour se prémunir du risque de défaut de paiement, la majorité des professionnels de l'immobilier exige le respect de cette condition.

## Moins de la moitié des ménages peuvent se loger dans le parc locatif privé

Sur le périmètre de l'unité urbaine qui correspond à celui de l'OLL 69 à l'exception des quelques communes (l'ensemble des communes du Grand Est Lyonnais ainsi que Quincieux, Saint-Germain au Mont-d'Or et Poleymieux-au-Mont-d'Or), le revenu annuel médian s'élève en 2014 à 21 493 €/an par unité de consommation.

Moins de la moitié des ménages de l'unité urbaine lyonnaise peut s'acquitter du loyer requis, et ce, quel que soit le territoire de l'OLL. En distinguant les niveaux de loyers par zone, 60% des ménages les plus riches de l'agglomération lyonnaise peuvent louer un appartement de 61 m<sup>2</sup> dans le Grand Est Lyonnais, 50% des ménages de l'agglomération lyonnaise peuvent se loger dans les zones 11 et 12. Les 40% des ménages les plus riches ont accès à un logement dans les zones de 3 à 10 et seulement 30% dans les zones 1 et 2.

## Simulations : Où les ménages de l'unité urbaine peuvent-ils louer un logement en fonction de leur revenu ?

### Méthodologie

En se basant sur le loyer médian observé par zone et la surface moyenne habitable, il est possible de déterminer un niveau de loyer mensuel représentatif.

A ce loyer moyen est confrontée la répartition des revenus disponibles de la population de l'unité urbaine lyonnaise par unité de consommation.

L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Sachant que la taille moyenne des ménages locataires du parc privé du périmètre de l'OLL 69 est de 1,8 personne (toutes tailles de logement confondues), le ménage moyen est composé d'une unité de consommation (à l'arrondi).

Les T4, T5 et plus sont en revanche majoritairement occupés par des ménages de trois personnes ou plus. L'analyse retiendra donc que deux unités de consommation composent le ménage. Les simulations pour déterminer l'accessibilité du parc locatif en fonction de la typologie du logement retiendront donc un revenu disponible multiplié par deux car basé sur deux unités de consommation dans l'analyse des T4 et des T5 et plus.

Lors de la confrontation entre le loyer moyen et la répartition des revenus des ménages de l'agglomération lyonnaise par unité de consommation, si le loyer théorique représente plus de 33% des revenus d'un décile, il est estimé que les ménages qui le composent n'ont pas accès au logement locatif privé.

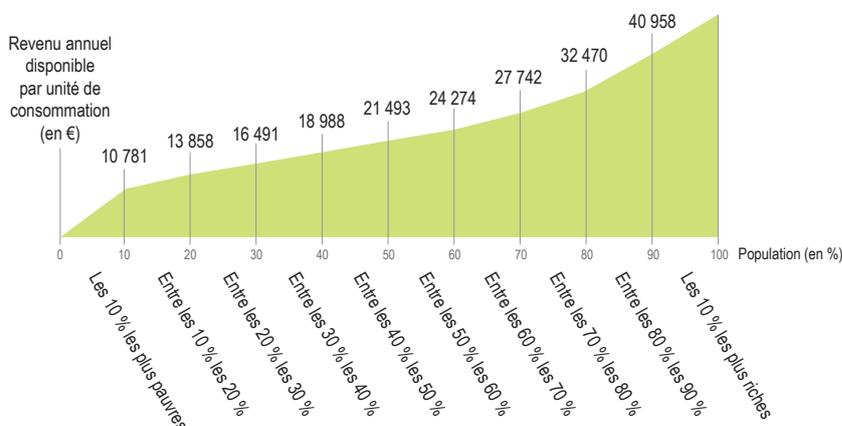
### Hypothèses de départ

€ 1/3 des revenus disponibles affecté à la dépense logement



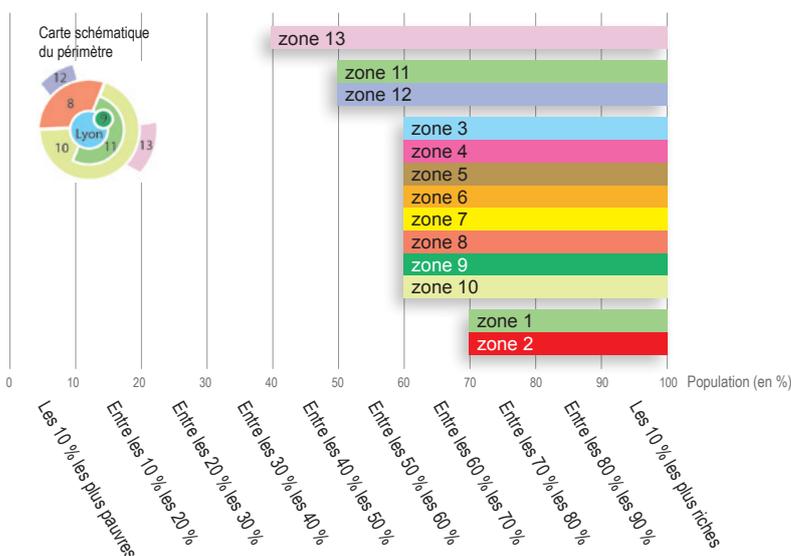
61 m<sup>2</sup> = superficie moyenne des appartements de l'OLL

### Distribution des revenus disponibles des ménages de l'unité urbaine lyonnaise



### Exemple de lecture du graphique :

Les 10% des ménages les plus riches de l'unité urbaine lyonnaise possèdent un revenu annuel disponible de 40 958 € en 2014.



## De moindres ressources pour les ménages locataires pénalisés dans l'accès au marché locatif privé

La simulation ci-dessous tient compte de l'ensemble des ménages de l'unité urbaine lyonnaise. Tous ne cherchent cependant pas à se loger dans le parc privé. En 2014, près de la moitié des ménages du périmètre est propriétaire de son logement et près d'un ménage sur cinq occupe un logement social.

Pour autant, les ménages locataires disposent en moyenne de moins de revenus que les ménages propriétaires. Alors que le revenu médian des propriétaires de l'unité urbaine lyonnaise est de 26 683 €/an en 2014, il n'est que de 16 637 € pour les locataires (parc privé et parc social).

En se référant à la distribution des revenus disponibles des seuls ménages locataires, 70% d'entre eux n'ont pas accès au parc locatif privé selon la règle des 33% de revenus réservés à la dépense logement. 30% des ménages de l'unité urbaine peuvent accéder à un logement locatif dans la zone 7 à Lyon, à Villeurbanne ou en zone 12 et 20% accèdent presque à l'ensemble du parc, à l'exception des zones 1 et 2 dont les niveaux de loyer médian sont en adéquation avec les revenus de seulement 10% des ménages. Le risque est de voir les ménages accéder à des logements plus petits, moins en adéquation avec leurs besoins, par un effet mécanique.

## Des prestations logements<sup>1</sup> essentielles pour les locataires modestes

En moyenne, les prestations logements participent à la composition du revenu disponible à hauteur 1,50%. Ce faible impact cache pourtant d'importantes disparités. Elle est plus élevée pour les ménages locataires que les ménages propriétaires (3,8% contre 0,2%). Pour les 10% des ménages de l'agglomération lyonnaise aux revenus les plus bas (ceux inférieurs à 10 781 €/an), les prestations sociales participent de 44% à la composition de leur revenu disponible, dont 16% de prestations logements. L'importance des prestations logements diminue à mesure que le revenu augmente. Il participe à hauteur de 10% du revenu total disponible pour 20% des ménages les plus modestes. Pour les ménages appartenant à la tranche entre 20% et 30% des ménages les plus pauvres de l'agglomération, il participe à 5% de l'ensemble de leurs revenus.

1. Les prestations logements comprennent les Aides personnalisées au logement (APL), les Allocations logement à caractère familial (ALF) et les Allocations logement à caractère social (ALS) qui ne sont pas cumulables entre elles.

## L'enjeu du maintien d'un parc locatif privé à vocation sociale

Le parc public ne peut pas être la seule réponse à apporter au besoin de logement des ménages modestes. Cependant, il ne peut solutionner à lui-seul les enjeux du logement abordable. Si théoriquement, 67% des ménages de la Métropole de Lyon ont des revenus inférieurs à celui permettant l'accès au parc public à vocation sociale, tous n'y ont pas réellement accès. La tension sur le marché local est telle qu'il existe une seule offre de logement pour quatre demandeurs. Un grand nombre de ménages doit patienter plusieurs années, voir renoncer à accéder au logement social. De plus, certains ménages modestes, en dessous des plafonds HLM, peuvent choisir délibérément de ne pas rechercher à se loger dans le parc social. Le parc locatif privé doit alors être en mesure de loger ces différents profils.

## Vers une raréfaction des logements privés à vocation sociale

En 2013, le nombre de logements privés en-dessous du marché (à moins de 8 €/m<sup>2</sup>) était estimé entre 32 200 et 47 000 sur la Métropole de Lyon<sup>1</sup>. En raison de l'attractivité résidentielle de la Métropole et des hausses des prix de l'immobilier qui en résultent, les biens privés à vocation sociale tendent à se raréfier. En 2017, les données de l'OLL permettent d'estimer la représentation de ce segment du parc à 8% de l'ensemble des logements enquêtés. Ils sont davantage localisés à l'extérieur du Centre : 10,8% des logements de l'OLL y ont un loyer inférieur à 8 €/m<sup>2</sup> contre seulement 6,9% dans le Centre.

## Une intervention publique nécessaire ...

Les segments les moins chers du parc privé sont souvent pauvres en éléments de confort et certains peuvent frôler l'indignité. Les notions de qualité du logement et de loyer abordable peuvent parfois être difficiles à combiner. Face à cet apparent paradoxe, la puissance publique dispose de leviers pour agir. L'intervention sur le parc privé peut porter sur le maintien et le développement d'une offre privée abordable, en locatif (loyers maîtrisés, conventionnement, diminution des charges), ainsi que sur la prévention et le traitement d'un parc immobilier souvent fragile : aide aux copropriétés dégradées, amélioration du bâti, réduction des charges énergétiques...

## ... Mais qui peine à porter ses fruits : l'exemple du conventionnement

Le conventionnement de loyer avec l'Etat permet aux propriétaires-bailleurs de bénéficier d'une déduction fiscale sur leurs revenus fonciers bruts en échange d'un montant du loyer abordable à des personnes aux ressources modestes pour une durée minimale de 6 à 9 ans. Le conventionnement peut se faire avec travaux ou sans.

L'objectif affiché de ce dispositif national est de proposer, sur le marché locatif privé, des logements confortables et énergétiquement performants pour des ménages modestes.

Pour autant, la compréhension du dispositif est complexe. Sur le seul périmètre de l'OLL, les loyers plafonds varient en fonction :

- de l'estimation du niveau de tension du marché local (trois zones différentes pour la Métropole de Lyon, cinq zones pour les communes du Nouveau Rhône),
- de la superficie du logement (moins de 40 m<sup>2</sup>, de 40 à 80 m<sup>2</sup> et plus de 80 m<sup>2</sup>),
- du niveau de loyer souhaité (loyer intermédiaire, social ou très social).

Dans les faits, peu de logements sont conventionnés sur le territoire. Leur nombre est estimé à 3 000 sur la Métropole dont 2 000 localisés dans le Centre. De plus, de moins en moins de propriétaires semblent séduits par le dispositif : alors qu'en 2011 et 2012, plus de 130 logements par an sont entrés dans ce dispositif sur l'ensemble de la Métropole de Lyon, ils n'étaient plus que 40 en 2015.

1. Source : Observatoire partenarial Habitat, « Le parc privé existant : comment préserver et développer sa fonction sociale ? », Actes de la rencontre-débat de décembre 2013, Février 2014. Calcul basé sur les logements non conventionnés

### Loyer en €/m<sup>2</sup> par typologie - 1<sup>er</sup> décile

	Centre	Hors Centre
Appartements T1	11,4 m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>
Appartements T2	9,7 m <sup>2</sup>	8,9 €/m <sup>2</sup>
Appartements T3	8,4 m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>
Appartements T4	7,6 m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
Grands logements *	6,7 m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>

\* Grands logements : maisons + appartements T5 et plus

# Le niveau de loyer décroît avec la taille du logement

Le mètre carré coûte 5,60 € de plus dans un petit logement que dans un grand logement.

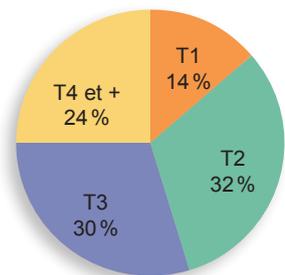
## Davantage de petites surfaces au Centre

Si sur l'ensemble du périmètre de l'OLL, les T2 et les T3 sont les typologies de logements les plus représentées, la répartition de chaque segment entre les différentes zones n'est pas homogène. Dans le Centre, les petites surfaces (T1 et T2) représentent plus de la moitié du parc locatif privé alors qu'elles ne représentent qu'un tiers du parc hors Centre. A l'inverse, la part de T4 ou plus est près de deux fois plus élevée en dehors du Centre avec 34 % de logements locatifs privés contre seulement 18 % à Lyon et Villeurbanne.

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

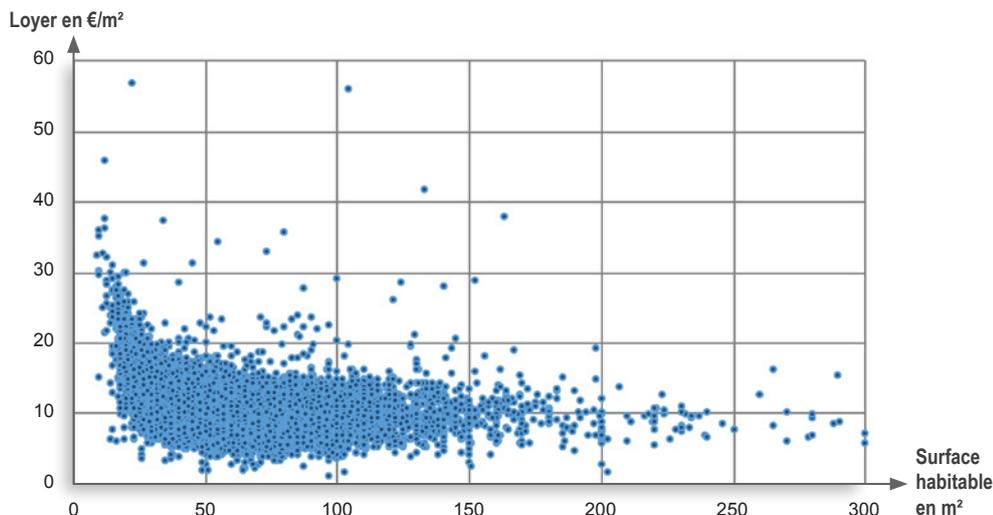
Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les studios et T1 creusent l'écart avec une différence de 2,70 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2 contre 1,90 €/m<sup>2</sup> entre un T2 et un T3. A partir de cette superficie, l'écart reste faible et constant en cas d'ajout d'une pièce supplémentaire, avec 0,70 €/m<sup>2</sup> de moins par pièce supplémentaire.

Répartition du parc selon la typologie

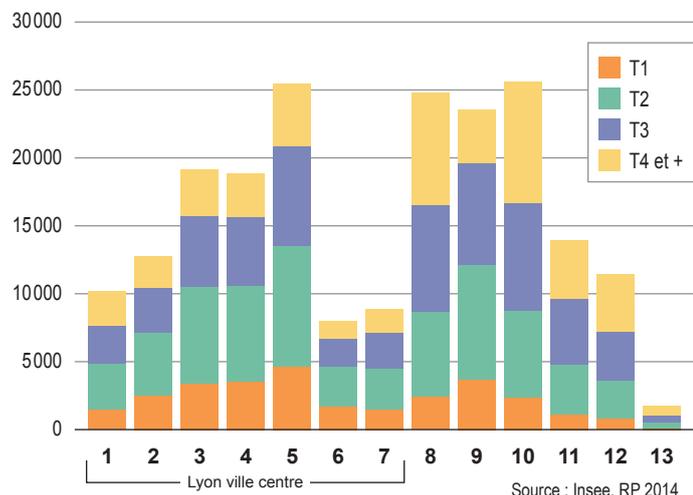


Source : OLL69, 2017

Niveau de loyer en €/m<sup>2</sup> par surface habitable

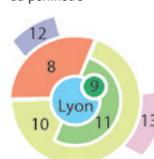


Typologie des logements locatifs privés



Source : Insee, RP 2014

Carte schématique du périmètre



Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	15,1 €/m <sup>2</sup>	12,2 €/m <sup>2</sup>	10,5 €/m <sup>2</sup>	9,9 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	13,0 €/m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,2 €/m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup>	10,6 €/m <sup>2</sup>	9,9 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	18,9 €/m <sup>2</sup>	13,9 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>	11,4 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	4 015	7 133	7 791	3 502	1 504
Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	nd	nd	10,2 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	nd	nd	69 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd	8,9 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	nd	nd	10,3 €/m <sup>2</sup>	10,7 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	nd	nd	11,5 €/m <sup>2</sup>	11,9 €/m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	14	50	129	252	264
Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	15,1 €/m <sup>2</sup>	12,3 €/m <sup>2</sup>	10,5 €/m <sup>2</sup>	9,9 €/m <sup>2</sup>	9,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	13,0 €/m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,1 €/m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup>	10,7 €/m <sup>2</sup>	9,9 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	18,8 €/m <sup>2</sup>	13,9 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	4 001	7 083	7 662	3 250	1 240

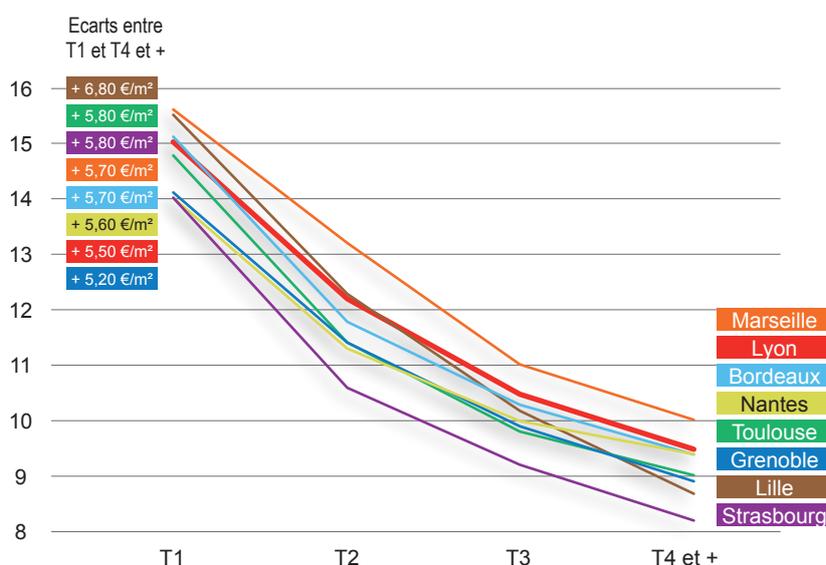
### Une dégressivité des loyers au mètre carré moins prononcée sur l'agglomération lyonnaise que dans d'autres territoires comparables

Les niveaux de loyers sont inversement proportionnels au nombre de pièces, et ce, quel que soit les territoires.

En 2016, l'écart des prix au mètre carré entre le loyer médian des T1 et celui des T2 est le plus prononcé sur les marchés des agglomérations de Toulouse et de Strasbourg (+3,4 €/m<sup>2</sup>), alors qu'il n'est que de 2,80 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération lyonnaise. Cette dernière se situe donc dans un rapport similaire aux agglomérations nantaise (+2,70 €/m<sup>2</sup> entre le loyer médian d'un T1 et celui d'un T2) et grenoblois (+2,70 €/m<sup>2</sup>).

A l'exception des marchés grenoblois et nantais, les locataires de l'OLL 69 observeront moins d'écart entre le prix au m<sup>2</sup> d'un T1 et d'un grand logement (-5,50 €/m<sup>2</sup>) que les autres OLL. La diminution des prix au m<sup>2</sup> est particulièrement prononcée sur l'agglomération lilloise avec une différence 6,80 € au m<sup>2</sup> entre un T1 et un grand logement (appartements T5 ou plus et maisons).

Niveau des loyers selon la typologie par Observatoire Local des Loyers





Appartements  
de 1 pièce ou studio

## La moitié des T1 loués à plus de 15,10 €/m<sup>2</sup>

Outre des loyers au mètre carré bien plus élevés que les autres typologies, le marché des T1 se distingue par sa forte hétérogénéité entre les différents secteurs de l'O.L.L.

### Des loyers très élevés au Centre

En 2017, le loyer médian lyonnais atteint 15,80 €/m<sup>2</sup>. Celui de Villeurbanne s'élève à 15,60 €/m<sup>2</sup>.

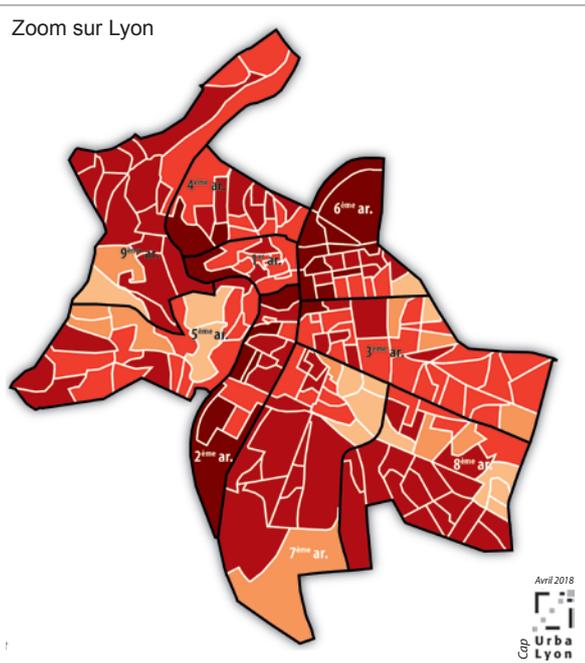
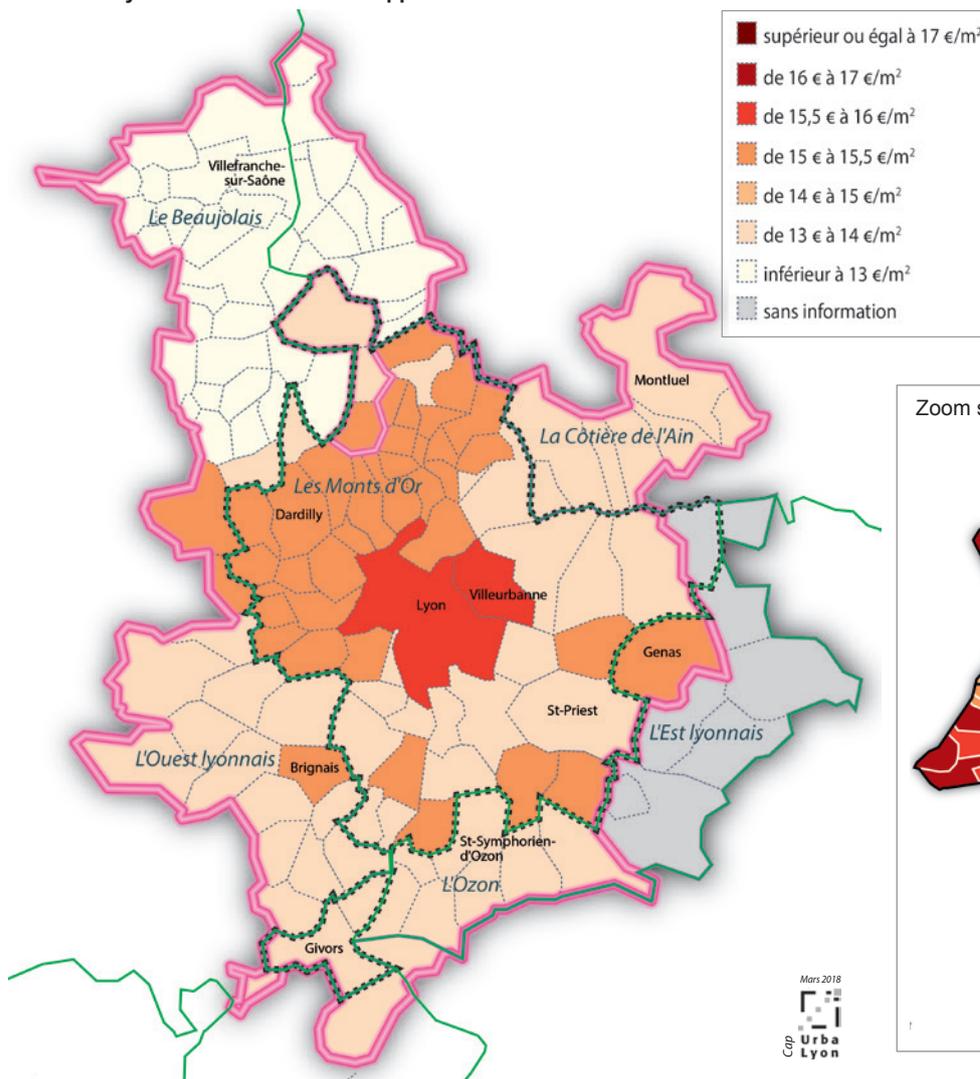
Un dixième seulement des T1 lyonnais est proposé à des loyers inférieurs à 11,40 €/m<sup>2</sup>. Par comparaison, les trois quarts des grands logements en dehors du Centre sont proposés en dessous de ce niveau de loyer.

En dehors du Centre, seule la zone 8 (principalement les communes des Monts d'Or) présente des niveaux de loyers équivalents à certains quartiers lyonnais

### Une différence de près de 3 €/m<sup>2</sup> entre les quartiers les plus chers et les moins chers du Centre

Les niveaux de loyers sont très disparates entre les secteurs lyonnais. La zone 1, qui comprend les quartiers autour de Bellecour, de la place des Jacobins, en haut des Pentes de la Croix-Rousse et à proximité du cours Vitton est de loin la plus chère de Lyon avec un loyer médian de 17,20 €/m<sup>2</sup>. A l'opposé du spectre, la zone 6 qui, bien que comprenant le quartier des hauts de Fourvière, inclut de nombreux quartiers plus excentrés (sud du 9<sup>e</sup> arrondissement, quartier Mermoz, ou autour du parc Blandan) et présente un loyer médian de 14,30 €/m<sup>2</sup>. Un locataire peut donc payer une différence de loyer de près de 3 €/m<sup>2</sup> en fonction du quartier choisi.

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



Mars 2018  
Cep  
Urba  
Lyon

Avril 2018  
Cep  
Urba  
Lyon

## Un écart de loyer au mètre carré très prononcé entre les T1 et les plus grandes surfaces au Centre

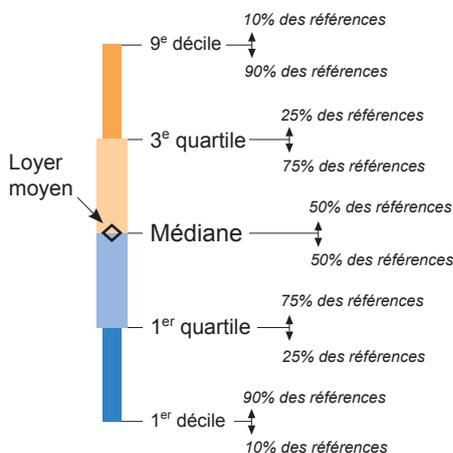
Pour un T1, un locataire payera un loyer en moyenne 2,90 €/m<sup>2</sup> supplémentaires que pour un T2.

A l'extérieur du Centre, la ventilation des prix au mètre carré en fonction de la superficie est moins étendue, avec une différence de 1,90 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2. Les spécificités du marché des très petits logements sont peu appuyées dans le Beaujolais et surtout dans la zone 11 avec des écarts de loyers médians entre T1 et T2 respectivement de 1,50 €/m<sup>2</sup> et de 1,20 €/m<sup>2</sup>. La quasi absence d'une population étudiante et la moindre présence de jeunes en début de vie active, éléments essentiels de la demande pour ce type de logement justifient le moindre écart entre T1 et les plus grandes surfaces dans les secteurs les plus éloignés du Centre.

## Une très forte dispersion des loyers sur le marché des T1 lyonnais

Sur le marché des T1, les 10% de loyers les plus chers et les 10% les moins chers présentent un écart de 11,40 €/m<sup>2</sup>, soit un loyer pouvant être multiplié par deux en fonction de l'appartement occupé. Ces écarts sont particulièrement importants à Lyon et notamment en zones 1 et 6, où les loyers peuvent être multipliés par 2,2. Les loyers extrêmes ont ainsi plus de 13 €/m<sup>2</sup> de différence, signe d'un marché diffus. La zone 7 présente un marché légèrement plus concentré que les autres quartiers lyonnais, avec un écart de 9,30 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes.

### Guide de lecture des graphiques

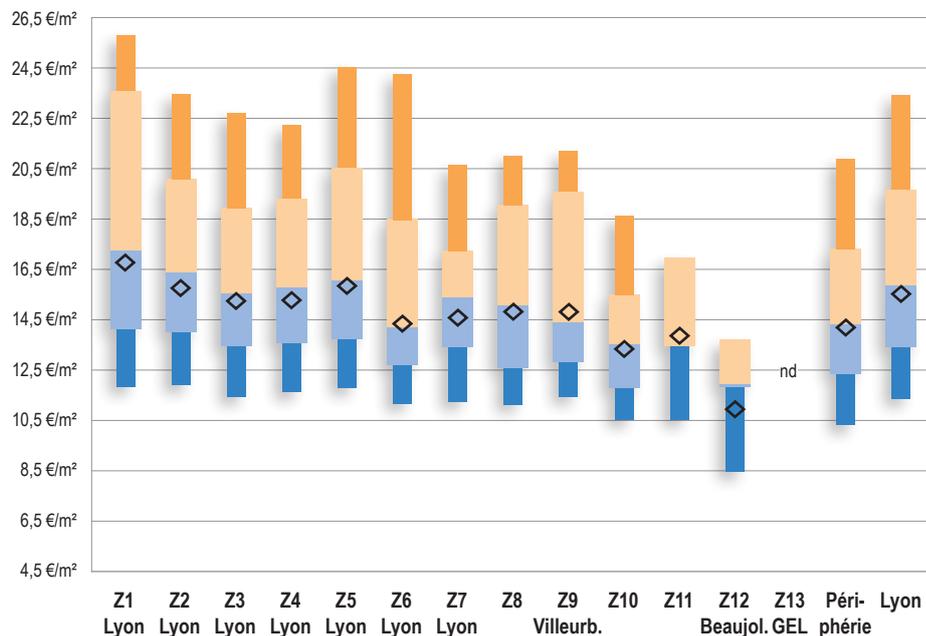


Ces graphiques sont communément appelés des « boîtes à moustache ». Elles permettent d'analyser la « dispersion » des niveaux de loyers au sein de chaque zone. Si l'amplitude des loyers est grande dans une même zone, le marché est considéré comme « ventilé » ou « hétérogène ». A l'inverse, pour une faible amplitude, le marché est dit « homogène ».

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

Par exemple : pour les T1, dans la zone 1 à Lyon, les 10 % des loyers les plus chers sont supérieurs à 25,70 €/m<sup>2</sup> et les 10 % les moins chers inférieurs à 11,80 €/m<sup>2</sup>. L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 13,90 €/m<sup>2</sup>. Les plus élevés sont donc deux fois plus chers que les plus faibles.

### T1 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique



### Un effet Airbnb ?

Au regard de la pression sur les petites surfaces, notamment face à la demande étudiante qui s'accroît d'années en années, le retrait d'un grand nombre de logements du marché de long terme pour les proposer en location touristique est susceptible de faire monter les prix au détriment de la population locale. Si l'offre de meublés touristiques est un facteur d'attractivité important pour la Métropole de Lyon et surtout son centre, son recours de plus en plus fréquent de la part des propriétaires bailleurs qui peuvent ainsi bénéficier d'une rentabilité accrue par rapport à un locataire de long terme peut poser question sur le nouveau visage que peuvent prendre certains quartiers.

Si le phénomène est difficile à mesurer dans sa globalité, certains éléments semblent prouver que ce phénomène est d'ores et déjà à l'œuvre sur la ville de Lyon. Ainsi, en mai 2016, 5 600 « logements entiers »<sup>1</sup> étaient proposés à la location pour un séjour de courte durée sur la plateforme Airbnb sur la ville de Lyon, dont 70% sont des studios ou des T1<sup>2</sup>. Ramenée au nombre de logements de type T1 loués recensés en 2014, la location de courte durée a touché 21% des petits logements de la ville de Lyon.

### Un niveau de loyer pour les T1 moins élevé dans l'agglomération lyonnaise que sur d'autres territoires comparables

Parmi les OLL comparables, le loyer médian de l'agglomération de Lyon en 2016 (15 €/m<sup>2</sup>) est moins élevé que celui des agglomérations de Marseille (15,60 €/m<sup>2</sup>), de Lille (15,50 €/m<sup>2</sup>) et de Bordeaux (15,10 €/m<sup>2</sup>). En revanche, sur le marché des villes-centres de chaque agglomération, seule la ville de Lille présente un loyer médian pour les T1 de 16,10 €/m<sup>2</sup> supérieur à celui de Lyon (15,80 €/m<sup>2</sup>).

### 70% des ménages peuvent louer un studio ou un T1

Malgré des prix au mètre carré très élevés, ramenés à la surface totale moyenne des studios et T1, soit 30 m<sup>2</sup>, 80% des ménages de l'unité urbaine lyonnaise ont accès à un petit logement en dehors de Lyon et 70% peuvent accéder à un T1 dans le Centre. Le Beaujolais, zone la moins chère pour les T1 est accessible pour 90% des ménages de l'agglomération. Si théoriquement, une majorité de ménages peut louer un T1, ce type de bien n'est pas toujours en adéquation avec le besoin des ménages. En 2014, seulement 38% des ménages du périmètre de l'OLL sont composés d'une seule personne.

1. Les logements entiers se distinguent des chambres privées. Les premiers sont des logements dont l'ensemble des pièces est à la disposition du locataire alors que, pour les secondes, les locataires partagent certaines pièces avec l'hôte ou d'autres voyageurs.

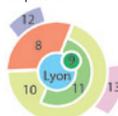
2. Source : <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>

#### T1 : niveau des loyers médians

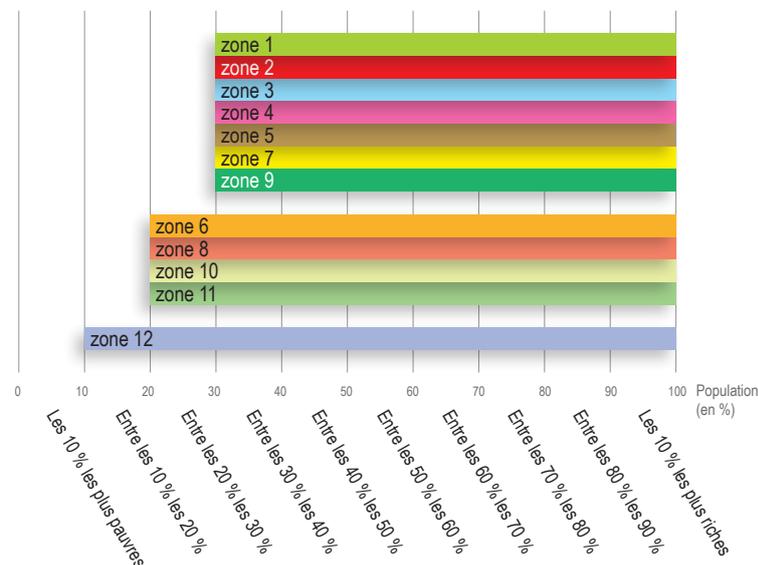


Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	197	17,2
2	344	16,3
3	555	15,5
4	766	15,7
5	496	16,0
6	158	14,3
7	301	15,4
8	252	15,0
9	431	15,6
10	322	13,5
11	85	13,4
12	85	11,9
13	9	nd

Carte schématique du périmètre

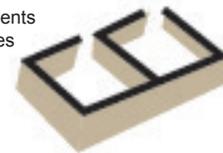


#### Où les ménages de l'unité lyonnaise peuvent-ils louer un T1 en fonction de leur revenu ?



# 50% des loyers des T2 sont compris entre 10,90 €/m<sup>2</sup> et 13,90 €/m<sup>2</sup>

Appartements de 2 pièces



**Avec 34% de T2 dans le parc locatif privé, cette typologie de logement est la plus importante sur le périmètre de l'OLL 69.**

Elle est particulièrement présente dans le Centre avec 35% du parc composé de T2. En dehors, l'offre de T2 ne représente que 30% du parc total.

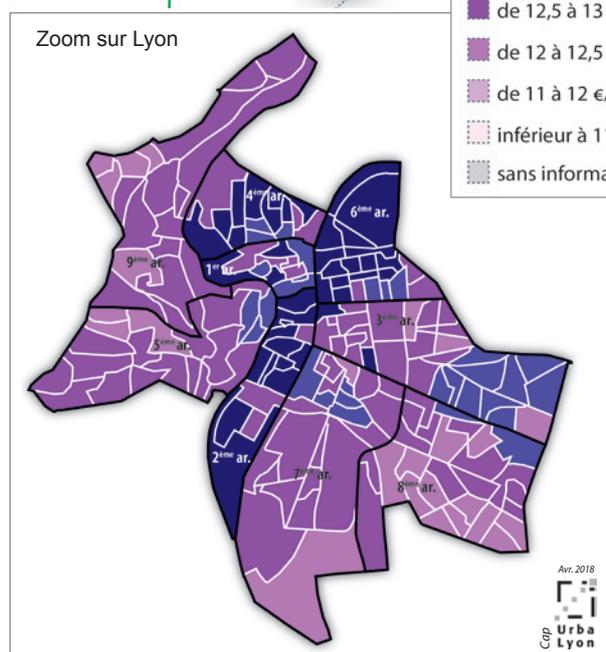
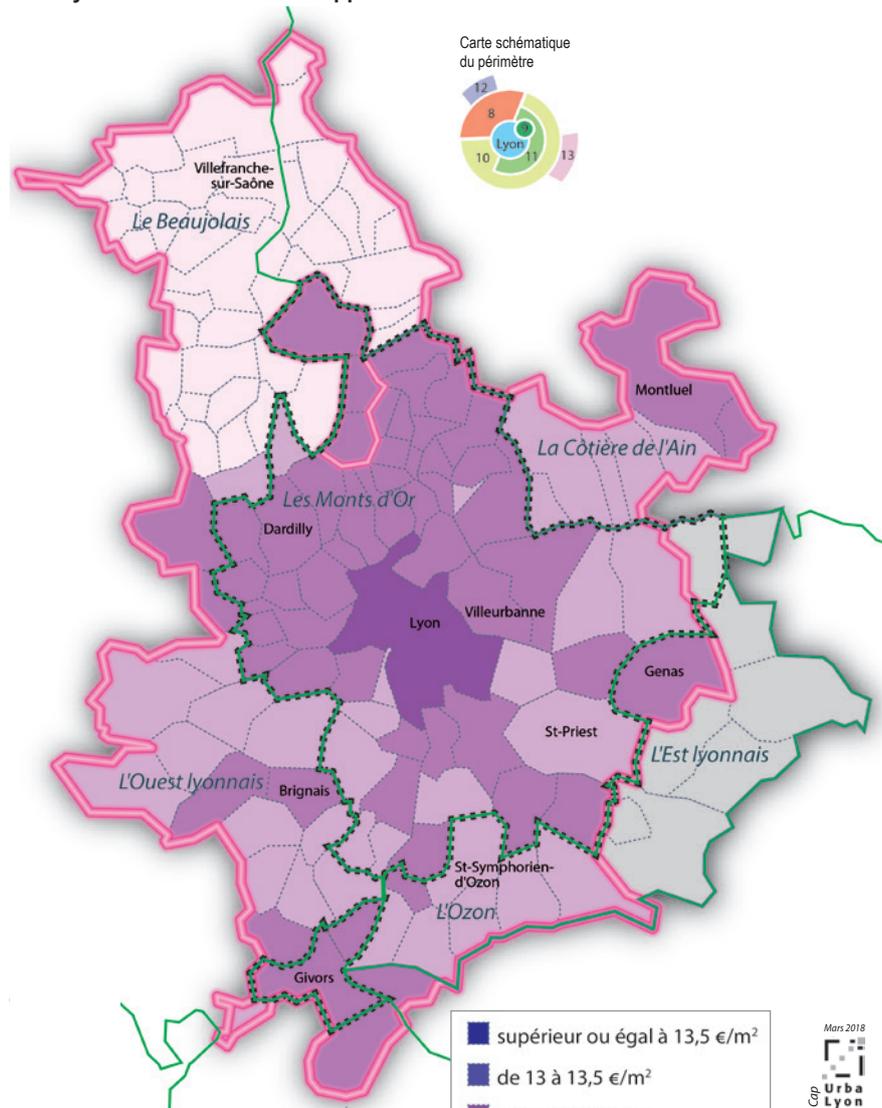
Les loyers sont supérieurs de 0,90 €/m<sup>2</sup> entre le Centre et le reste du périmètre (12,80 €/m<sup>2</sup> dans le Centre et 11,90 €/m<sup>2</sup> en dehors). A Lyon, le loyer médian est de 12,90 €/m<sup>2</sup>. De nouveau, le centre-ville de Lyon est plus cher avec un loyer médian qui dépasse les 13 €/m<sup>2</sup> dans les zones 1, 2 et 4. Les quartiers plus excentrés bénéficient des niveaux de loyers les moins élevés, notamment ceux situés en zone 7, avec un loyer médian de 12,40 €/m<sup>2</sup>, soit le même observé à Villeurbanne.

Les niveaux de loyers sont assez proches en dehors du Centre avec un loyer médian compris entre 11,90 €/m<sup>2</sup> et 12,20 €/m<sup>2</sup> dans les zones 8, 10 et 11. Seul le Beaujolais se distingue avec un loyer médian beaucoup plus bas, à 10,40 €/m<sup>2</sup>. L'offre de T2 étant très faible dans ce secteur (4% du parc de T2 de l'OLL), le loyer peu élevé traduit une moindre demande pour ce type de bien dans ce secteur.

## Le loyer médian des T2 de l'agglomération de Lyon proche de celui de l'agglomération lilloise

L'OLL de Marseille demeure le plus cher sur le marché des T2 avec un loyer médian de 13,20 €/m<sup>2</sup>. Cependant, sur ce segment, l'agglomération lyonnaise devance celle de Bordeaux (12,20 €/m<sup>2</sup> contre 11,80 €/m<sup>2</sup>). Elle se rapproche du marché lillois avec une différence de seulement 0,10 €/m<sup>2</sup> entre les deux OLL. Sur le marché des villes-centres de chaque agglomération, Lille demeure également plus chère que Lyon avec des loyers médians respectifs de 12,90 €/m<sup>2</sup> et 12,60 €/m<sup>2</sup>.

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



**T2 : niveau des loyers médians**



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	373	13,7
2	472	13,5
3	687	12,9
4	744	13,1
5	1 238	12,6
6	269	12,9
7	322	12,4
8	779	12,1
9	850	12,4
10	721	11,9
11	315	12,2
12	288	10,4
13	25	nd



**Une plus forte dispersion des loyers des T2 en zone 11**

Sur l'ensemble du périmètre de l'OLL, l'écart est de 6,50 €/m² entre les 10% des loyers les plus bas et les 10% de loyers les plus hauts, soit un loyer pouvant être multiplié par 1,7 en fonction de l'offre.

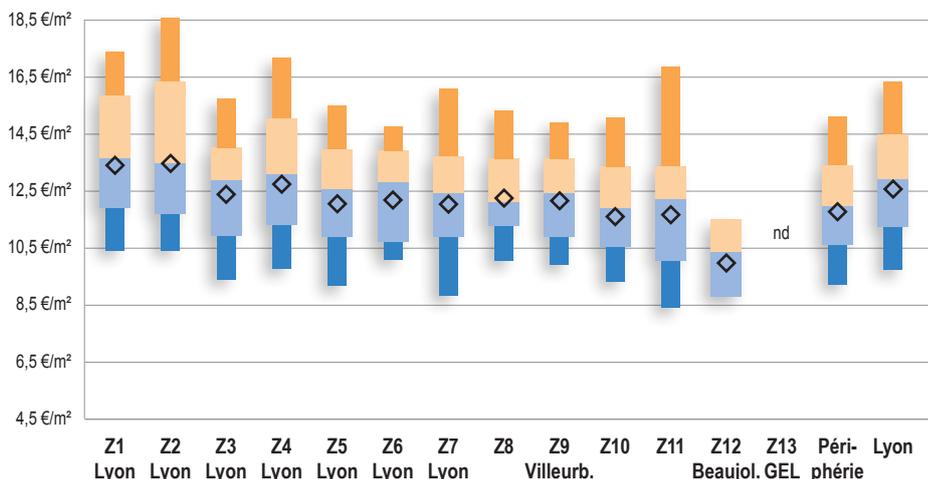
Si les loyers des T2 sont relativement concentrés dans le périmètre de l'OLL, certains secteurs se distinguent par leur plus grande hétérogénéité. C'est notamment le cas à Lyon pour la zone 2 (celle qui présente le marché le plus cher sur le segment des T2) avec 8,10 €/m² d'écart entre les loyers extrêmes. Mais l'écart le plus fort concerne les communes du croissant sud-est, en zone 11, avec des niveaux de loyers pouvant être multipliés par deux, soit 8,40 €/m² de différence entre les loyers extrêmes.

**40% des ménages ne peuvent pas louer un T2**

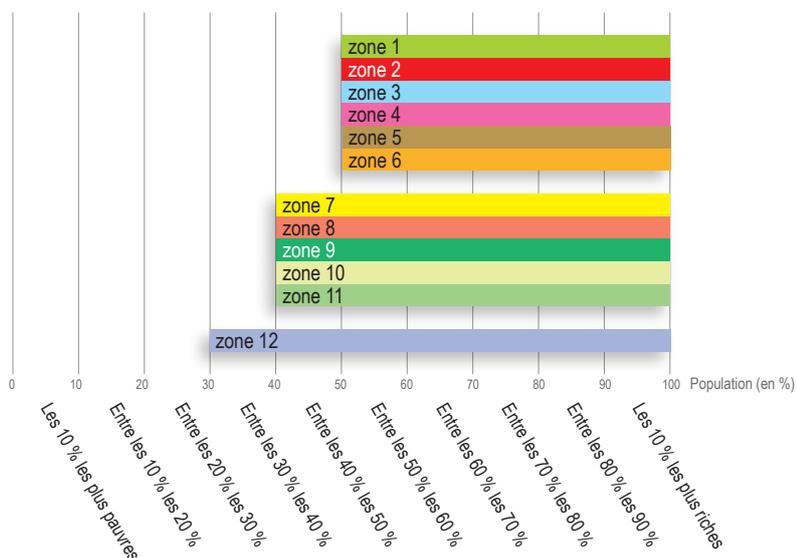
Les ménages aux revenus inférieurs au revenu médian (21 493 €/an) ne peuvent pas accéder à la majorité des T2 à Lyon (à l'exception des appartements localisés en zone 7).

En revanche, les ménages disposant d'un revenu supérieur à 18 988 €/an peuvent se loger dans le reste des communes du périmètre de l'OLL, soit un parc locatif privé accessible à 40% des ménages.

**T2 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique**



**Où les ménages de l'unité lyonnaise peuvent-ils louer un T2 en fonction de leur revenu ?**



# Un loyer médian à 10,70 €/m<sup>2</sup> pour les T3

Appartements de 3 pièces



## Un loyer médian à 10,70 €/m<sup>2</sup> pour les T3

Après les T2, les T3 sont la deuxième typologie d'appartements proposée en locatif privé dans le périmètre de l'OLL avec 31% de l'offre de logements. Ils sont même la première typologie de bien en dehors du Centre. Ils représentent jusqu'à quatre appartements locatifs privés sur dix dans le Grand Est Lyonnais.

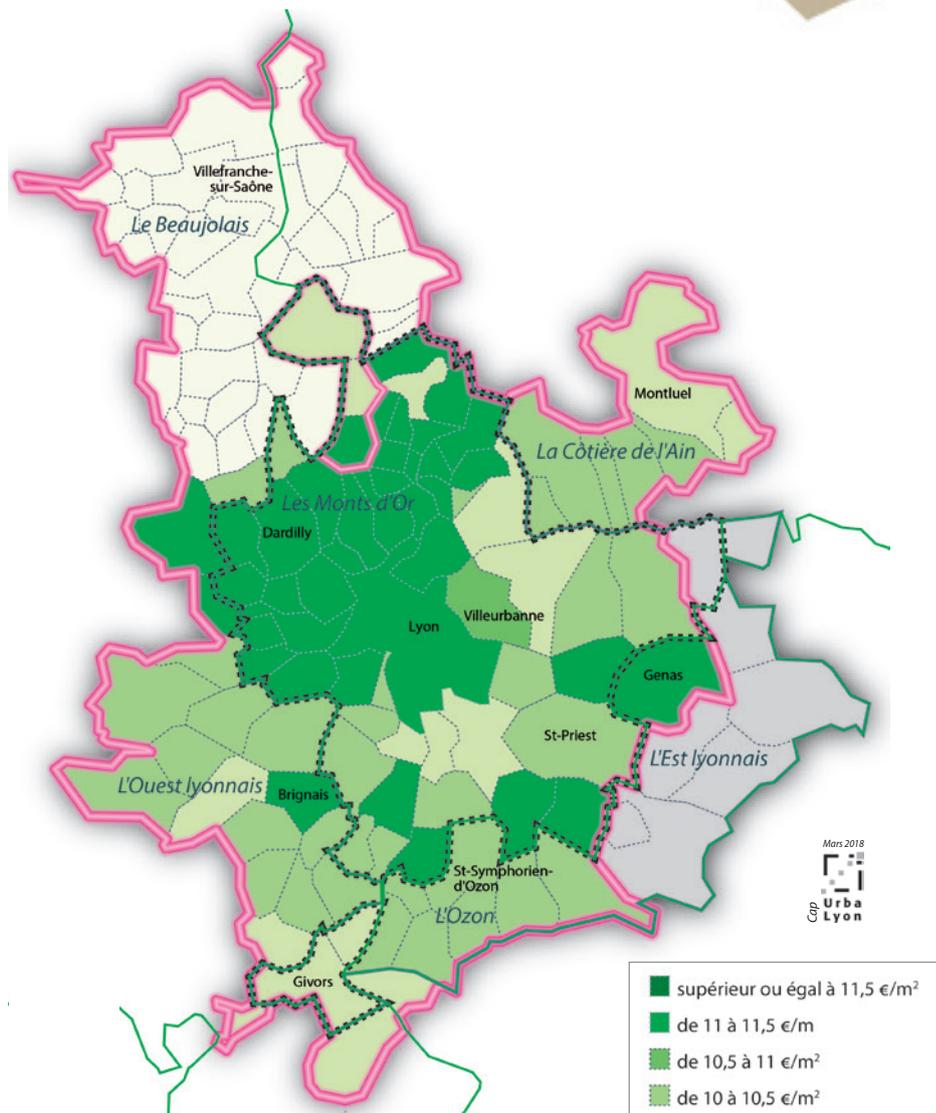
La moitié des locataires privés lyonnais paye plus de 11,10 €/m<sup>2</sup> pour un T3. Les quartiers du centre-ville proposent des niveaux de loyers médians supérieurs à 11 €/m<sup>2</sup> alors que les secteurs lyonnais plus éloignés sont en dessous. Sur le marché des T3, la zone 8 présente des niveaux de prix équivalents aux quartiers centraux de Lyon alors que Villeurbanne se rapproche des pratiques observés sur les quartiers périphériques lyonnais.

Les loyers dégressent progressivement en dehors du Centre et des Monts d'Or, allant d'un loyer médian de 10,10 €/m<sup>2</sup> en zone 10 jusqu'à 8,50 €/m<sup>2</sup> dans le Beaujolais, secteur le moins cher de ce marché.

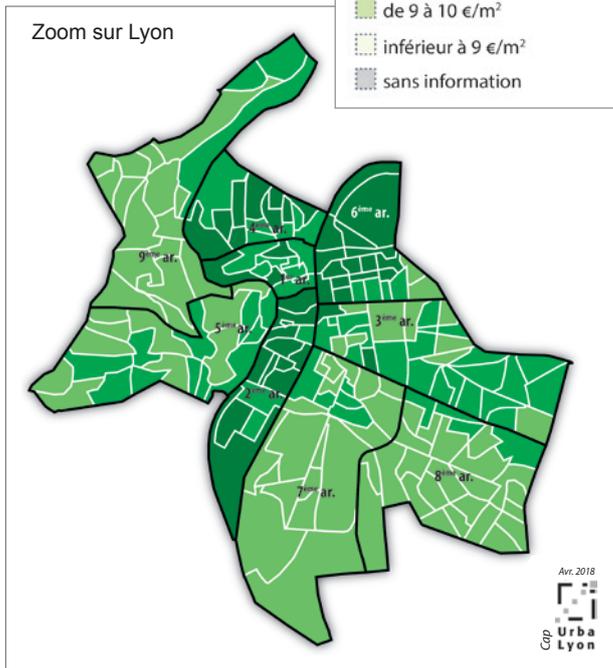
## L'agglomération lyonnaise parmi les plus chères sur le marché des T3

A l'exception de l'agglomération marseillaise où le loyer médian observé est de 11 €/m<sup>2</sup>, l'agglomération lyonnaise devance les autres OLL comparables avec un loyer médian de 10,50 €/m<sup>2</sup> en 2016. Les agglomérations bordelaise et lilloise présentent des niveaux de loyers légèrement en deçà, respectivement de 10,30 €/m<sup>2</sup> et 10,20 €/m<sup>2</sup>. Sur le marché des villes-centres de chaque agglomération, Lyon se situe au même niveau que Lille et Marseille avec un loyer médian à 10,80 €/m<sup>2</sup>.

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



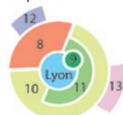
Mars 2018  
Cap Urba Lyon



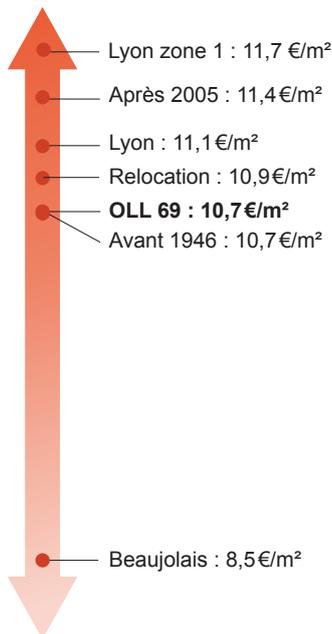
Avr. 2018  
Cap Urba Lyon

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	345	11,6
2	384	11,7
3	547	11,2
4	778	11,1
5	1 466	10,7
6	220	10,8
7	560	10,6
8	979	11,1
9	769	10,8
10	810	10,1
11	465	9,5
12	310	8,5
13	29	nd

Carte schématique du périmètre



**T3 : niveau des loyers médians**



**Un marché des T3 plus homogène partout dans le périmètre de l'OLL**

Que ce soit dans le Centre ou en dehors, les loyers varient de façon bien moins marqués que les petites surfaces entre les 10% les plus élevés et les 10% les plus bas. La différence est de 5,20 €/m² à Lyon, de 4 €/m² à Villeurbanne et de 4,80 €/m² en dehors, soit des loyers pouvant être multiplié par 1,6 entre les deux extrêmes.

A Lyon même, il y a peu de différences de ventilation des prix entre zones, à l'exception des quartiers excentrés des zones 6 et 7 qui correspondent surtout aux 7e, 8e et 9e arrondissements. La zone 6 présente le marché le plus concentré de Lyon, avec un écart de seulement 4 €/m² entre les loyers extrêmes, la zone 7 comprend à l'inverse le marché le plus hétérogène avec une différence de 6,70 €/m² entre les loyers extrêmes.

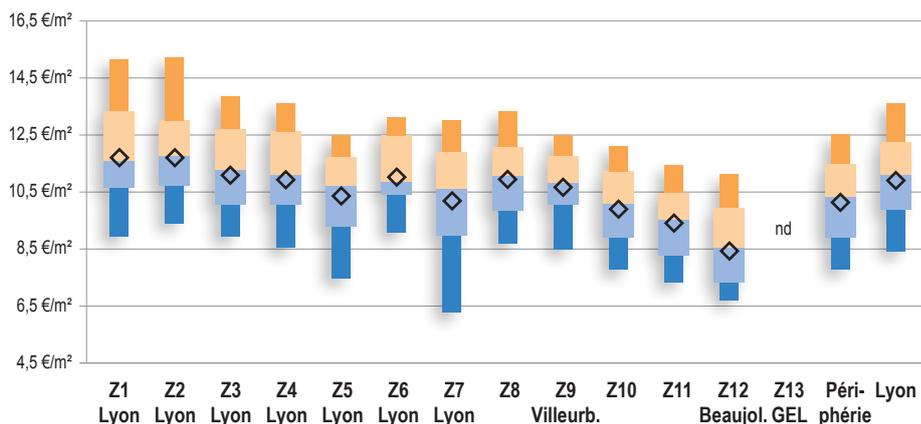
**Seuls les T3 du Beaujolais peuvent être loués par plus de la moitié des ménages**

40% des ménages de l'agglomération peuvent louer un T3 sur le périmètre de l'OLL.

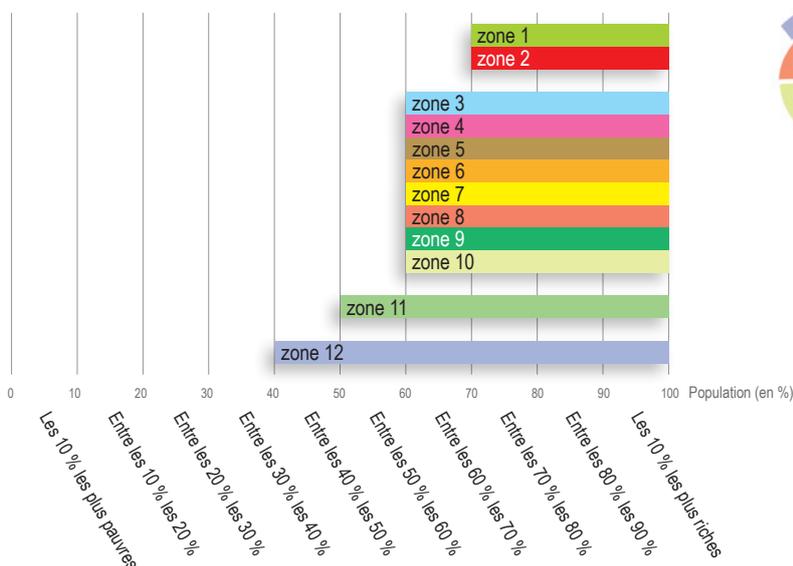
Cependant, en regardant plus en détails, pour louer un T3 dans les quartiers centraux de Lyon (zones 1 et 2), les locataires doivent disposer d'un minimum de 27 742 €/an, ce qui représente seulement 30% des ménages.

Les zones 11 et 12 sont ouvertes à davantage de ménages : 50% d'entre-eux en zone 11 et 60% en Beaujolais (zone 12).

**T3 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique**



**Où les ménages de l'unité lyonnaise peuvent-ils louer un T3 en fonction de leur revenu ?**

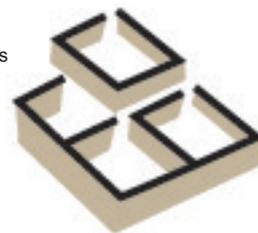


Carte schématique du périmètre



# Les logements de quatre pièces davantage présents en dehors du Centre

Appartements de 4 pièces



Les T4 sont davantage présents dans le parc locatif en dehors de Lyon et représentent entre 17 et 20% des appartements locatifs privés contre 12% pour le Centre. Conséquence de cette répartition, le poids des familles avec enfants est beaucoup moins élevé au sein du parc locatif à Lyon ou à Villeurbanne. Ainsi, 19% des ménages du parc locatif du Centre sont composés d'au moins un mineur contre un tiers dans les communes périphériques (zones 8,10 et 11) et même 40% dans le Grand Est Lyonnais.

## Peu d'écarts de prix entre les différents secteurs du Centre

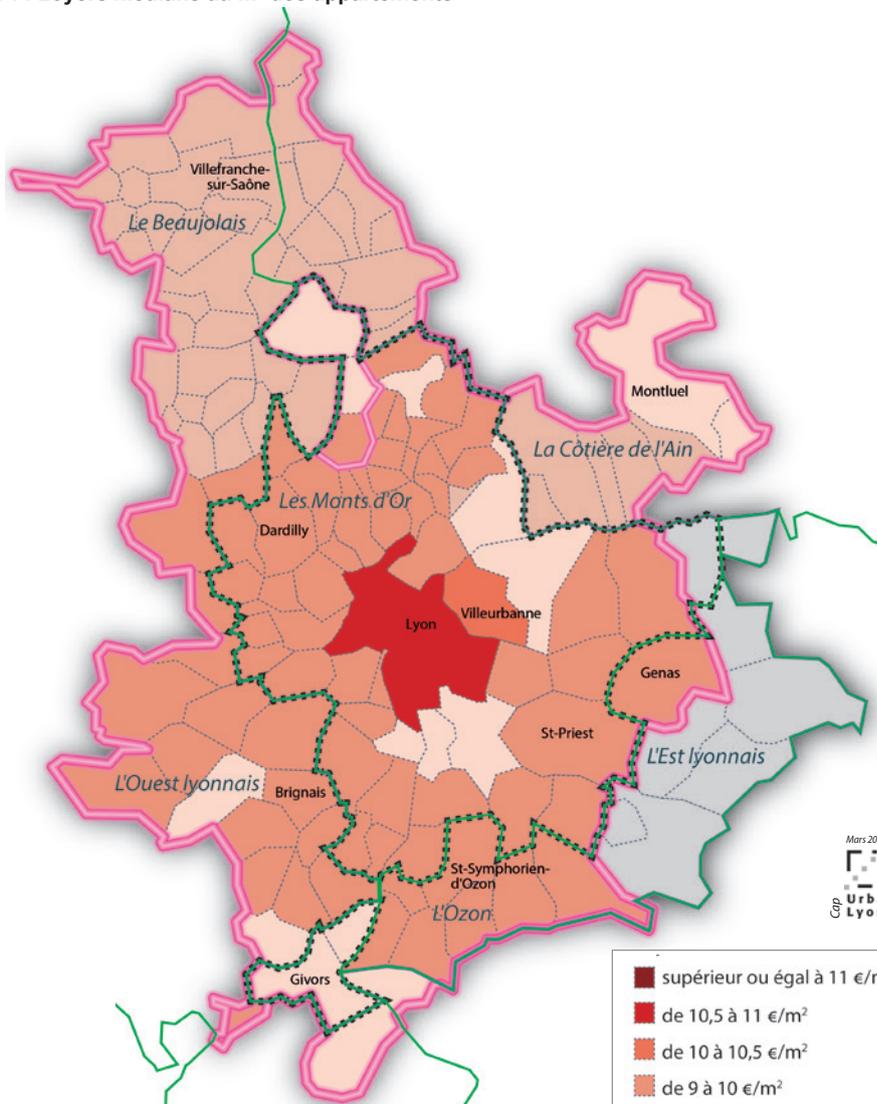
Le loyer médian pour les T4 s'établit à 9,90 €/m<sup>2</sup> avec un écart de 1,10 €/m<sup>2</sup> entre le loyer médian du Centre (10,40 €/m<sup>2</sup>) et celui en dehors (9,30 €/m<sup>2</sup>).

Les locataires ne connaissent pas d'importantes différences de prix en fonction du quartier choisi. La différence n'est que de 1,70 €/m<sup>2</sup> entre le loyer médian le plus élevé observé dans le Centre (en zone 3 à 11,20 €/m<sup>2</sup>) et le plus bas (en zone 7 à 9,50 €/m<sup>2</sup>).

## Deux marchés périphériques distincts

Les communes des Monts d'Or et de la zone 10 présentent un niveau de loyer correspondant à certains quartiers lyonnais, avec un loyer médian à 9,80 €/m<sup>2</sup>. En revanche, les niveaux de loyers des T3 des communes de la zone 11, (composée principalement des communes avec de grands ensembles HLM) et du Beaujolais, sont bien moindres, avec des loyers médians compris entre 7,90 €/m<sup>2</sup> et 8,10 €/m<sup>2</sup>.

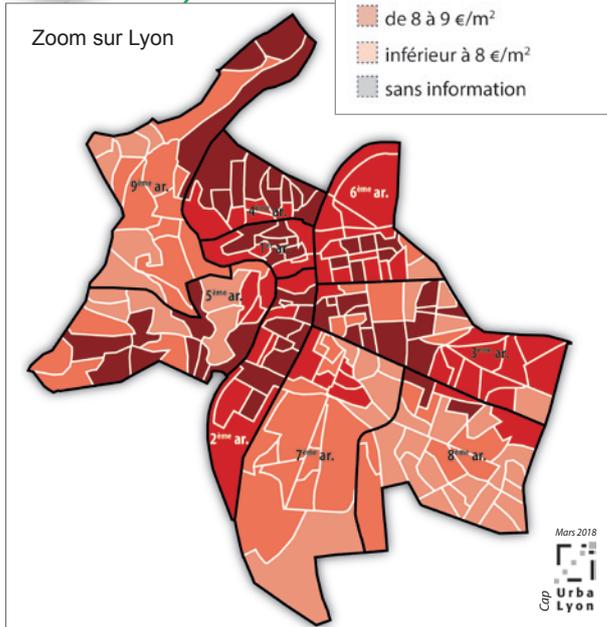
T4 : Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements



Mars 2018  
Cop. Urba Lyon



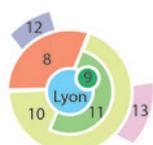
Zoom sur Lyon



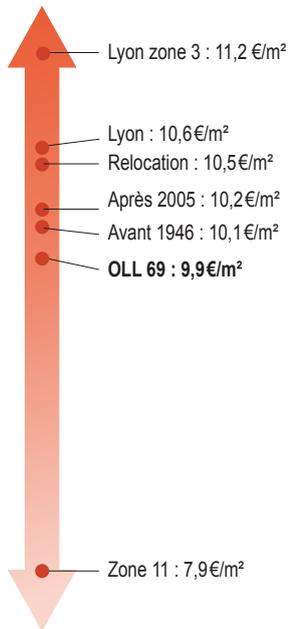
Mars 2018  
Cop. Urba Lyon

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	180	10,6
2	161	11,0
3	232	11,2
4	387	10,8
5	480	10,0
6	134	9,8
7	210	9,5
8	426	9,8
9	333	10,0
10	334	9,8
11	216	7,9
12	147	8,1
13	10	n._

Carte schématique du périmètre



**T4 : niveau des loyers médians**



**Une ventilation des loyers plus significative entre les T4 des secteurs les moins chers**

Sur l'ensemble du périmètre, 80% des locataires de T4 paient un loyer entre 7,30 €/m<sup>2</sup> et 12,30 €/m<sup>2</sup>, soit une différence de 5 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes.

Que ce soit dans le Centre ou en dehors, les marchés sont ventilés de façon homogène avec une répartition équilibrée entre le nombre de logements à faible loyer et celui à loyer élevé. Sur le Centre, l'écart entre les 10% des loyers les plus bas et la médiane est de 2,70 €/m<sup>2</sup> et il est de 2,60 €/m<sup>2</sup> entre la médiane et les 10% de loyers les plus élevés. Ces mêmes ordres de grandeur sont observables en dehors du Centre avec un écart à la médiane de 2,50 €/m<sup>2</sup> pour les loyers les plus bas et de 2,20 €/m<sup>2</sup> pour les loyers les plus élevés.

La zone 7 à Lyon et le Beaujolais se distinguent par une plus forte disparité entre les loyers pratiqués, avec un loyer pouvant être multiplié par 2,1 entre les valeurs extrêmes.

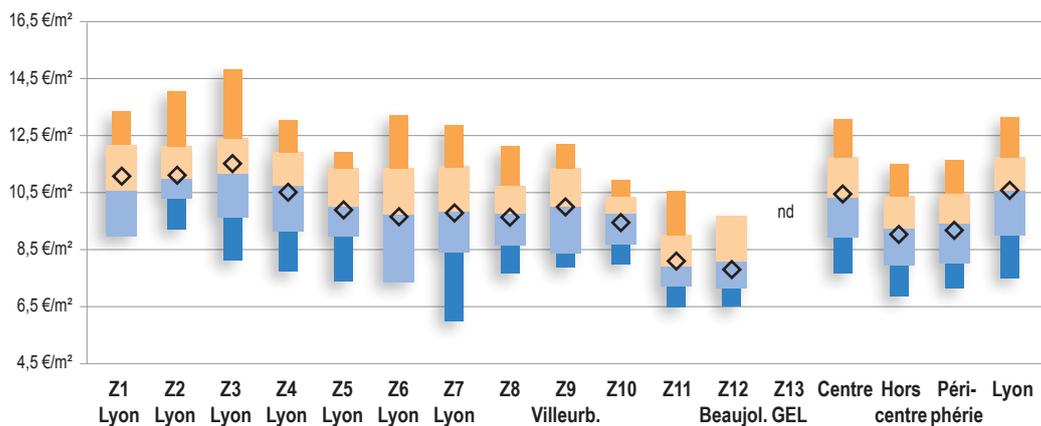
**60% des ménages peuvent louer un T4**

60% des ménages peuvent théoriquement louer un T4 sur l'ensemble du périmètre de l'OLL. Parmi eux, 10% ne peuvent cependant se loger que dans la zone 11 et dans le Beaujolais (zone 12).

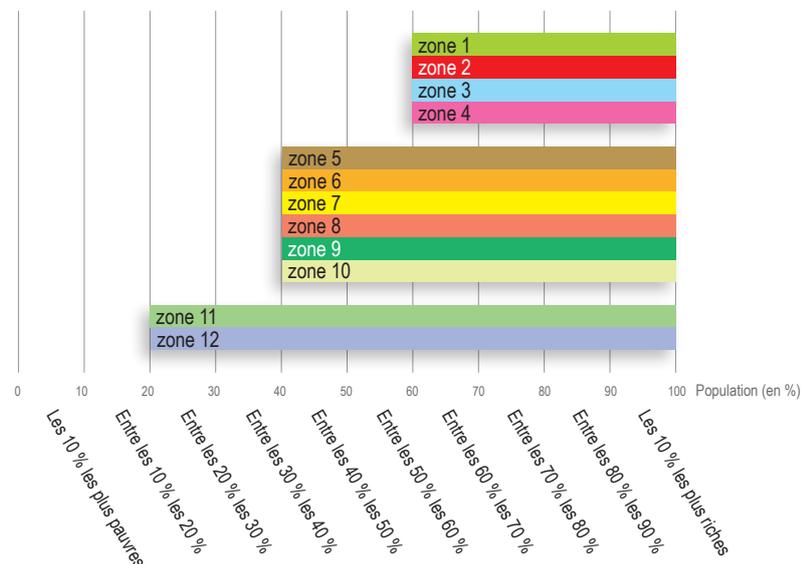
Si en apparence louer un T4 semble plus accessible qu'un T3, cela s'explique par la composition du ménage. Alors que les T1, T2 et T3 sont loués majoritairement par une ou deux personnes, les T4 sont occupés à 68% par des ménages de trois personnes ou plus, augmentant de fait le revenu disponible<sup>1</sup>.

Les quartiers centraux de Lyon (zones 1 à 4) ne sont accessibles qu'à 40% des ménages. Cette situation peut pénaliser le centre-ville de Lyon dans l'accueil des familles, car contrairement aux communes plus excentrées, les prix de l'immobilier à l'achat sont trop élevés pour offrir une alternative à la location.

**T4 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique**

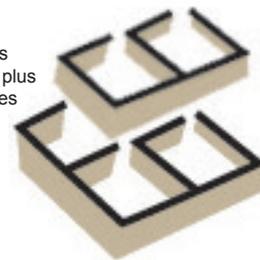


**Où les ménages de l'unité lyonnaise peuvent-ils louer un T3 en fonction de leur revenu ?**



# Villeurbanne concentre les grands logements\* aux loyers les plus élevés

\* Appartements de 5 pièces et plus et ensemble des maisons



**Alors que le loyer médian lyonnais est de 10 €/m<sup>2</sup> pour les grands logements, il est de 12,2 €/m<sup>2</sup> à Villeurbanne.**

Au sein même de Lyon, les secteurs éloignés du centre-ville ne sont pas les moins chères cette fois-ci. Les zones 5, 6 et 7 proposent des niveaux de loyers médians autour de 10 €/m<sup>2</sup> alors que la zone 3 proposent les niveaux de loyers les plus bas, avec un loyer médian à 9,40 €/m<sup>2</sup>.

En dehors du Centre, les loyers les moins élevés se situent en zone 11, communes concentrant des grands ensemble HLM, et celles du Beaujolais avec des prix médians inférieurs à 9,10 €/m<sup>2</sup>

## Une grande hétérogénéité des loyers sur l'ensemble des marchés des grands logements

Sur l'ensemble du périmètre de l'O.L.L., les loyers peuvent doubler entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. Ce marché est moins lisible en raison de la plus grande diversité des biens proposés, que ce soit en matière de typologie (maison ou appartement) ou du nombre de pièces (supérieur ou égal à 5 pièces).

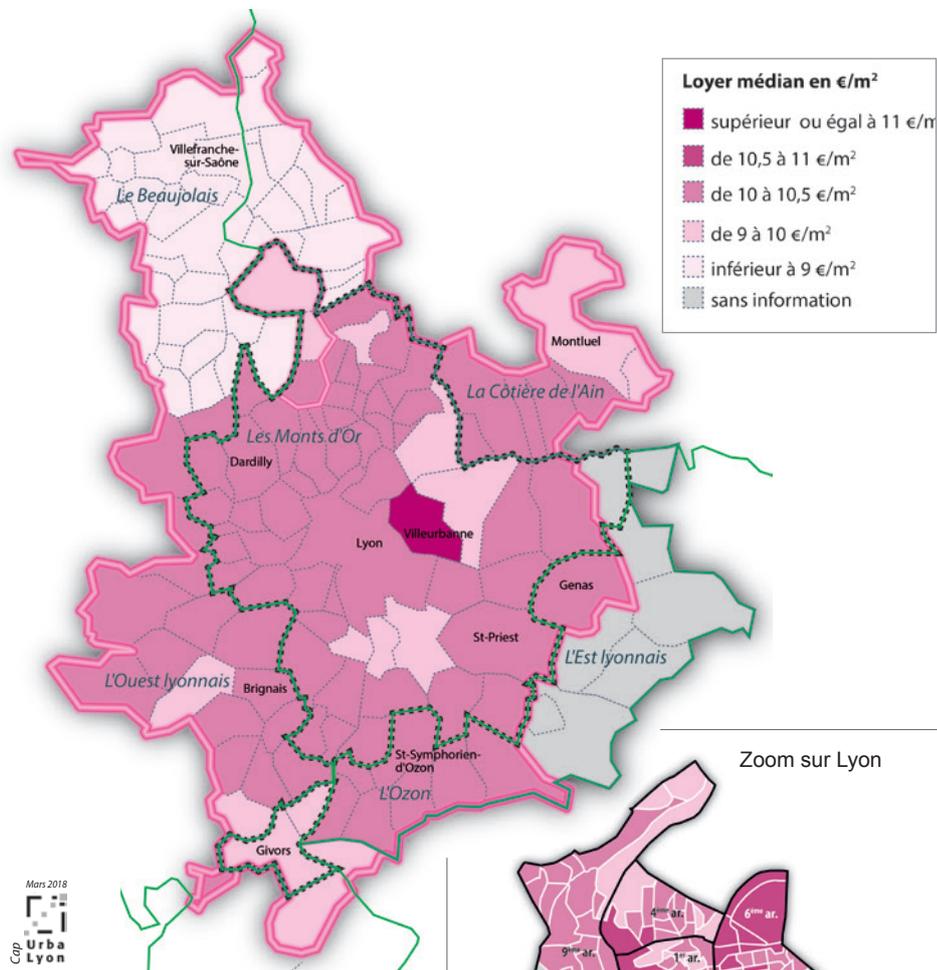
Un ménage au nombre de personnes important peut être confronté à un même niveau de loyer et à un même éventail de prix qu'il choisisse de s'installer à Lyon ou en dehors.

## Sur le marché des grands logements, l'agglomération lyonnaise est parmi les plus chères

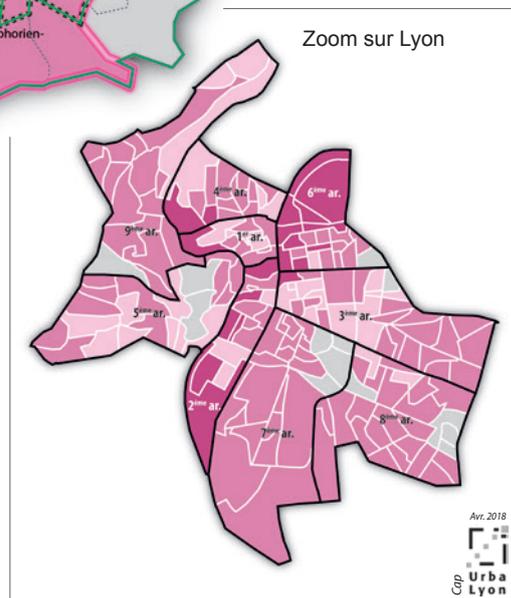
Avec un loyer médian de 9,50 €/m<sup>2</sup> en 2016 sur les logements de quatre pièces ou plus, l'agglomération lyonnaise se situe en dessous du territoire marseillais (10 €/m<sup>2</sup>) mais légèrement plus cher que les marchés bordelais et nantais (9,40 €/m<sup>2</sup>). Alors que sur les plus petites typologies, l'agglomération lilloise présente des niveaux de loyers proches de ceux pratiqués sur le territoire lyonnais. Ils sont bien plus bas sur les T4 et plus avec un loyer médian observé de 8,70 €/m<sup>2</sup>.

Sur le marché des villes-centres, Lyon est la ville la plus chère parmi celles comparables avec un loyer médian de 10 €/m<sup>2</sup> en 2016.

**Grands logements\* : loyers médians au m<sup>2</sup> de l'ensemble des maisons et des appartements T5 et +**



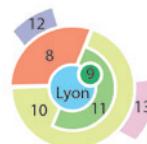
Mars 2018  
Cap  
Urba  
Lyon



Avr. 2018  
Cap  
Urba  
Lyon

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	129	10,7
2	80	10,0
3	223	9,4
4	155	10,0
5	195	10,0
6	41	nd
7	107	10,1
8	368	10,4
9	73	12,2
10	264	10,1
11	115	9,1
12	163	8,7
13	36	nd

Carte schématique du périmètre



## Peu de grands logements proposés à la location

### T5 et + : niveau des loyers médians



Les grands logements sont peu présents sur le marché locatif privé. Moins de 10% des maisons ou des appartements T5 ou plus sont proposés à la location. Les grands logements sont en effet pour les trois quarts occupés par leur(s) propriétaire(s).

A la location, les grands logements sont surtout localisés en dehors du Centre, dans les zones 8 et 10 qui concentrent ensemble 40% de l'offre locative, soit l'équivalent de l'offre de Lyon et Villeurbanne. A Lyon, ils sont davantage présents dans les 3<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements qui concentrent la moitié de l'offre lyonnaise.

Tout comme les T4, une partie des grands logements est occupée par des petits ménages. L'offre de logements et le taux de rotation sont faibles sur ce type

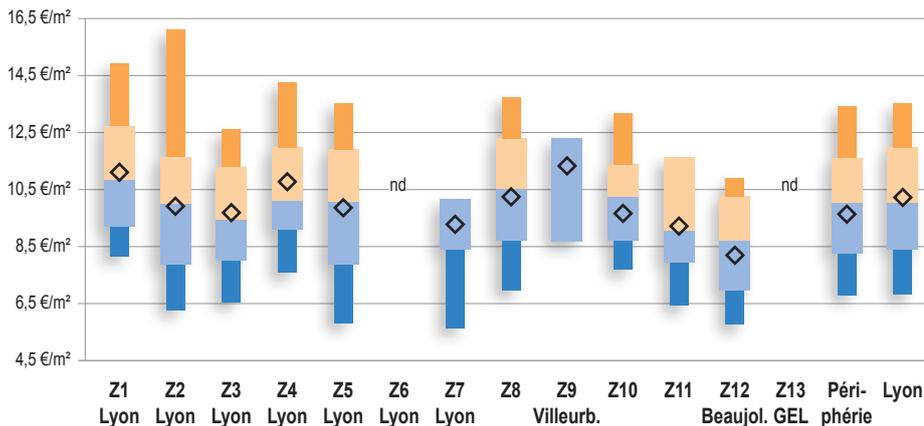
de logement. Une certaine tension est donc à craindre. Le développement de la colocation peut également accroître ce phénomène au augmentant le public potentiellement intéressé par la location d'un grand logement. Bien que la colocation soit encore difficilement quantifiable, elle tend à se développer davantage, touchant, outre le public étudiant classique, des jeunes actifs, des personnes âgées, des familles monoparentales, etc. Cette forme d'habitat peut être plus rentable pour un propriétaire que la location à une seule famille en raison des différents loyers perçus pour chaque chambre louée, dont la somme est généralement supérieure au loyer pratiqué pour une seule famille. Si ce phénomène présente de nombreux avantages et permet bien souvent l'accès au logement en mutualisant les moyens, il conviendra d'être vigilant afin de s'assurer qu'il ne se développe pas au détriment d'autres publics.

## Seulement 40% des ménages peuvent accéder à un grand logement

40% des ménages de l'agglomération lyonnaise peuvent louer un appartement de 5 pièces ou plus et seulement 20% des ménages ont accès à une maison en location. Au sein de la ville de Lyon, certains quartiers centraux comme les zones 2 et 3 sont accessibles à davantage de ménages que d'autres quartiers plus périphériques.

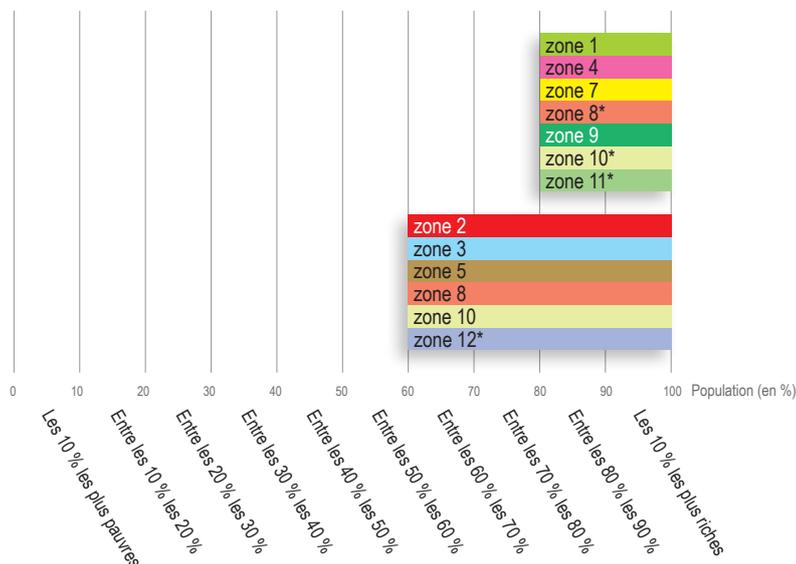
Tout comme les T4, le manque d'adéquation entre les niveaux de loyer et les revenus des ménages pénalisent les familles avec enfants qui éprouveront plus de difficultés à trouver à se loger dans le parc locatif privé.

### Grands logements\* : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique



\* Appartements de cinq pièces et plus et ensemble des maisons

### Où les ménages de l'unité lyonnaise peuvent-ils louer un grand logement (appartement ou maison\*) en fonction de leur revenu ?



# Le niveau de loyer en partie déterminé par l'époque de construction du logement

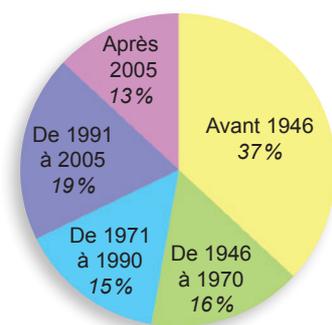
Plus le logement est récent, plus le loyer est élevé sauf pour les appartements lyonnais construits avant 1946.

## Un parc vieillissant dans le Centre

Dans le parc de l'OLL, 37% des logements ont été construits avant 1946. Ils sont davantage localisés au Centre alors que les logements locatifs privés construits avant la fin de seconde guerre mondiale ne représentent que 16% du parc de logement des territoires hors Centre.

Si le parc de logements locatifs privés de l'ensemble de l'OLL est concentré à 55% à Lyon, la ville n'accueille que 35% de la construction récente (d'après 2005). Le développement résidentiel s'étend en dehors du Centre et plus particulièrement à l'est de Lyon. Un quart du parc locatif privé des zones 11 et 13 a ainsi été construit après 2005 selon l'Insee.

Répartition des références de l'OLL par ancienneté du parc



Source : OLL69 2017

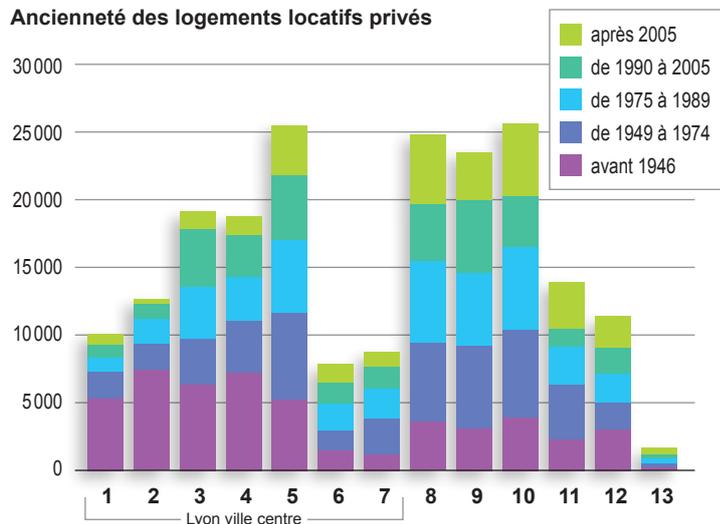
## Le caractère patrimonial de certains quartiers lyonnais justifie des loyers élevés sur le parc ancien

Les logements construits avant 1946 ont des niveaux de loyers proches des logements récents, allant en contradiction avec l'idée d'une valorisation de la nouveauté par les prix.

Les loyers des appartements construits avant 1946 s'établissent à 11,70 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien contre 11,90 €/m<sup>2</sup> dans le neuf. Cependant, ce niveau global cache de grandes disparités en fonction des territoires. Dans le Centre, l'écart de loyer entre les logements conçus avant 1946 et après 2005 n'est que de 0,10 €/m<sup>2</sup> alors qu'il varie de 0,60 €/m<sup>2</sup> à 2,20 €/m<sup>2</sup> en fonction des autres zones de l'OLL.

Le caractère patrimonial et surtout la localisation concentrée des appartements anciens dans le Vieux Lyon ou la Presqu'île justifie la pratique de niveaux de loyers équivalents à des logements récents.

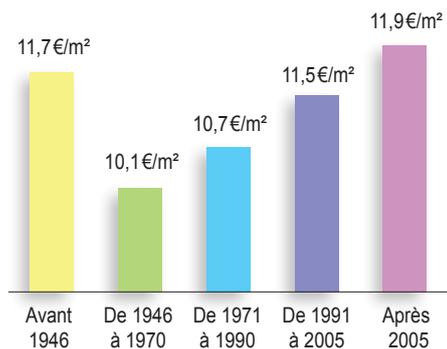
Ancienneté des logements locatifs privés



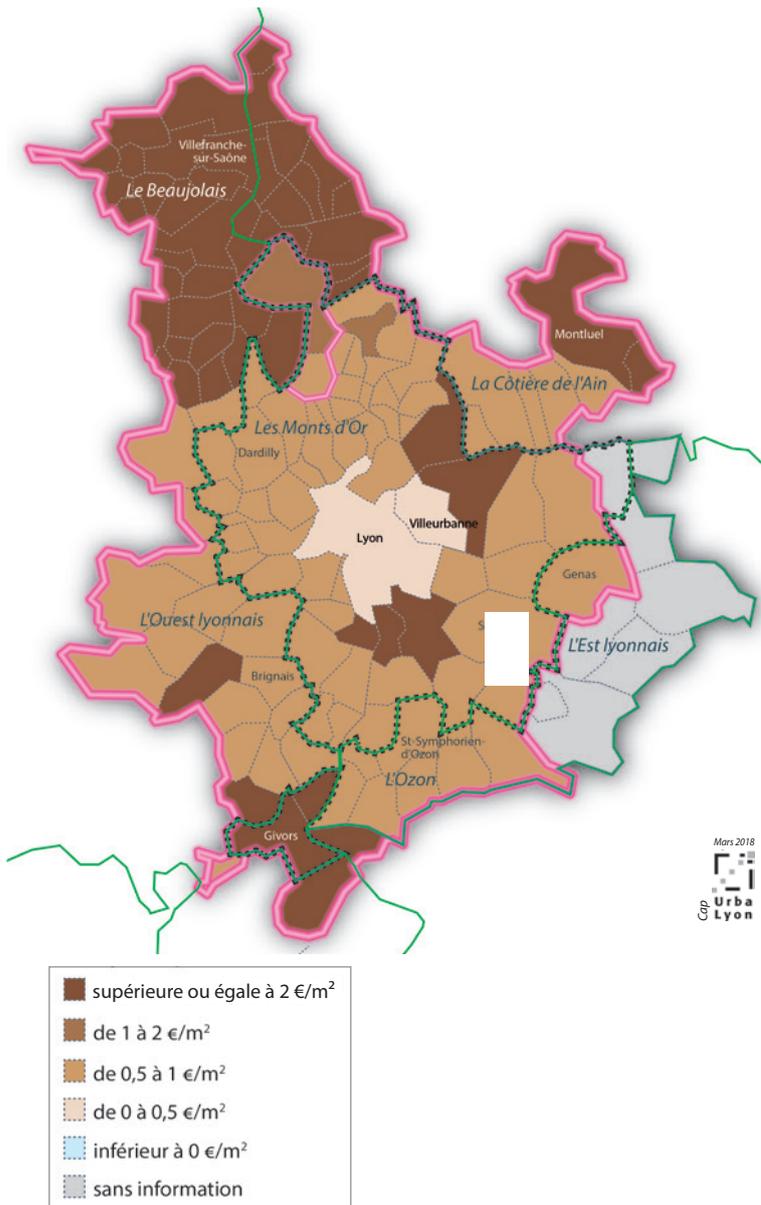
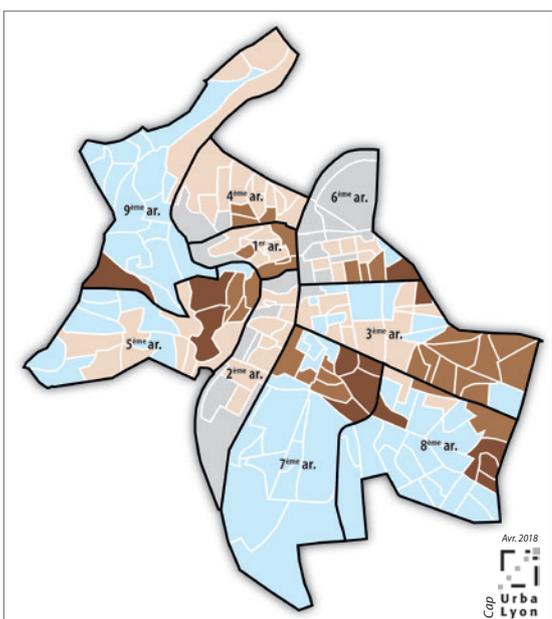
Source : Insee, RP 2014

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

Niveau des loyers médians par année de construction



Source : OLL69 2016



		Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
<b>Ensemble</b>	Loyer moyen	10,9 €/m²	10,1 €/m²	10,2 €/m²	11,1 €/m²	11,4 €/m²
	Surface habitable moyenne	63 m²	63 m²	68 m²	66 m²	67 m²
	1 <sup>er</sup> quartile	9,7 €/m²	8,6 €/m²	8,9 €/m²	10,0 €/m²	10,4 €/m²
	Loyer médian	11,5 €/m²	10,2 €/m²	10,7 €/m²	11,3 €/m²	11,8 €/m²
	3 <sup>e</sup> quartile	13,8 €/m²	12,2 €/m²	12,5 €/m²	13,1 €/m²	13,4 €/m²
	Nb de références	7 883	5 383	3 959	3 187	2 412
<b>Maisons</b>	Loyer moyen	8,7 €/m²	10,0 €/m²	10,1 €/m²	10,2 €/m²	11,1 €/m²
	Surface habitable moyenne	98 m²	94 m²	100 m²	112 m²	103 m²
	1 <sup>er</sup> quartile	7,6 €/m²	8,8 €/m²	9,0 €/m²	8,7 €/m²	10,4 €/m²
	Loyer médian	9,1 €/m²	9,8 €/m²	10,7 €/m²	10,3 €/m²	11,0 €/m²
	3 <sup>e</sup> quartile	10,6 €/m²	12,0 €/m²	12,4 €/m²	11,3 €/m²	12,4 €/m²
	Nb de références	269	132	130	86	95
<b>Appartements</b>	Loyer moyen	11,2 €/m²	10,1 €/m²	10,2 €/m²	11,2 €/m²	11,5 €/m²
	Surface habitable moyenne	60 m²	61 m²	64 m²	63 m²	61 m²
	1 <sup>er</sup> quartile	10,0 €/m²	8,6 €/m²	8,8 €/m²	10,0 €/m²	10,4 €/m²
	Loyer médian	11,7 €/m²	10,2 €/m²	10,6 €/m²	11,4 €/m²	11,9 €/m²
	3 <sup>e</sup> quartile	14,0 €/m²	12,3 €/m²	12,6 €/m²	13,2 €/m²	13,5 €/m²
	Nb de références	7 614	5 251	3 829	3 101	2 317

## Le parc de logements de 1946-1970 loué moins cher

Le parc construit entre 1946 et 1970 présente les niveaux de loyers les moins élevés. La moitié des locataires paye moins de 10,10 €/m<sup>2</sup>. Les logements d'après-guerre sont souvent moins qualitatifs, initialement conçus pour répondre à une situation de mal logement et ne devant pas s'inscrire dans la durée.

## Un renchérissement des loyers dans le parc construit après 2005 sur le périmètre de l'OLL lyonnais

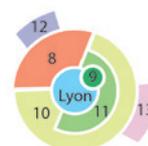
Plus le logement est récent, plus son loyer sera élevé, conséquence notamment de la rareté foncière et de la hausse des normes de construction. 50% des logements construits après 2005 ont un loyer supérieur à 11,90 €/m<sup>2</sup> alors que les logements construits entre 1946 et 1970 ont un loyer médian de 10,10 €/m<sup>2</sup>.

## Une production récente plus orientée vers les surfaces moyennes

Trois appartements sur quatre produits après 2005 pour le locatif privé sont des T2 ou des T3. Les grands appartements (5 pièces ou plus) locatifs ne représentent que 3% des logements construits récemment, avec seulement 800 appartements. L'offre locative récente des grands logements est davantage portée par la construction de maisons avec près de 1 200 maisons construites après 2005 louées en 2014, selon l'Insee. Les surfaces moyennes sont privilégiées en matière d'investissement locatif puisqu'elles offrent le meilleur rapport rentabilité/risque : si le T1 propose une meilleure rentabilité brute, le turn-over plus fréquent sur ce type de produit accélère la dégradation du bien et fait augmenter le risque d'absence de rentrée d'argent entre deux locations. A l'opposé, les ménages des grands logements familiaux tendent à rester plusieurs années dans le même logement mais la rentabilité €/m<sup>2</sup> est moindre et le coût d'acquisition peut se révéler dissuasif pour une partie des investisseurs potentiels. Par conséquent, les investisseurs privilégient les T2 et T3 qui correspondent aux besoins de nombreux ménages (étudiants en colocation, actifs seuls, couples ou petites familles, personnes âgées seules...).

zones	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
1	12,4 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	13,3 €/m <sup>2</sup>	12,4 €/m <sup>2</sup>	nd
2	12,8 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>	12,3 €/m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup>	13,5 €/m <sup>2</sup>
3	12,7 €/m <sup>2</sup>	10,7 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	11,9 €/m <sup>2</sup>	12,6 €/m <sup>2</sup>
4	12,3 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	12,4 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>	13,4 €/m <sup>2</sup>
5	12,2 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>	11,4 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>
6	10,7 €/m <sup>2</sup>	10,1 €/m <sup>2</sup>	12,2 €/m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>	13,2 €/m <sup>2</sup>
7	11,4 €/m <sup>2</sup>	9,9 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>
Lyon	12,2 €/m <sup>2</sup>	10,6 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>	12,4 €/m <sup>2</sup>
8	10,9 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	10,5 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>
9	11,7 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	11,4 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	12,8 €/m <sup>2</sup>
10	10,1 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	10,3 €/m <sup>2</sup>	11,2 €/m <sup>2</sup>
11	8,9 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	8,7 €/m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>	10,6 €/m <sup>2</sup>
12	8,8 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>	9,9 €/m <sup>2</sup>
13	nd	nd	nd	nd	10,8 €/m <sup>2</sup>

Carte schématique du périmètre



## Dans d'autres agglomérations, le parc récent souvent moins cher que la période précédente

L'analyse comparée des niveaux de loyers dans le parc récent à partir des résultats 2015 des observatoires locaux des loyers<sup>1</sup> a mis en évidence différentes logiques de formation de loyers dans le parc récent. Contrairement à Lyon, la majorité des agglomérations présente des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> dans le parc d'après 2005 inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc construit entre 1991 et 2005. Deux phénomènes sont à l'œuvre dans ce cas :

- La production de logements récents est davantage tournée vers les T2 et T3, au niveau de loyer par m<sup>2</sup> inférieur à celui des studios construits au cours des périodes précédentes.
- Le parc récent est implanté majoritairement en périphérie, là où le marché est moins tendu que dans la ville-centre et où les niveaux de loyers, tout secteur confondu, sont globalement inférieurs.

Ces deux phénomènes sont aussi visibles sur le périmètre de l'OLL lyonnais mais dans une moindre mesure. La part du parc récent sur l'ensemble du parc locatif privé est plus faible que sur d'autres territoires malgré un volume de production important. L'offre récente n'est ainsi pas assez abondante au regard de la demande pour entraîner une baisse des prix. De plus, si la production de studios et T1 est moins importante que dans les périodes précédentes, la contraction est moins marquée que dans d'autres agglomérations.

## Des dispositifs fiscaux favorables à la production de logements locatifs neufs ?

En avril 2018, la Cour des Comptes a rendu ses conclusions vis-à-vis des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif des ménages. D'après ses analyses, le dispositif Pinel ou ses pré-décesseurs n'ont pas permis de réaliser les deux objectifs qui lui était assigné, à savoir soutenir l'activité du bâtiment et améliorer l'offre de logements locatifs. A l'échelle nationale, ce dispositif n'a que peu participé à la production de logements neufs. De plus, alors qu'en contrepartie, les loyers ne doivent pas dépasser un certain montant, les magistrats ont révélés des écarts incohérents entre des loyers plafonds parfois supérieurs aux loyers de marché.

Concernant la critique formulée sur la production de logements, la Métropole de Lyon semble pourtant avoir bénéficié de ces dispositifs. Avec l'arrivée du dispositif Pinel en 2015 venant remplacé le dispositif Duflot jugé moins avantageux, la hausse des réservations a bondi de 94% dans le Centre, dont une croissance de 135% pour les seules réservations effectuées par des investisseurs privés.

En revanche, le plafonnement des loyers devant intervenir en contrepartie dans l'accès au dispositif ne semble pas avoir participé à une véritable régulation des loyers. Les plafonds fixés sont supérieurs aux loyers du marché libre. A titre d'illustration, le plafonnement des loyers pour un ménage bénéficiant du dispositif Pinel serait de 15,11 €/m<sup>2</sup> pour un logement de 30 m<sup>2</sup> ou de 12,23 €/m<sup>2</sup> pour un logement de 70 m<sup>2</sup> (pour un logement ne comprenant pas d'annexe). Ces niveaux de loyers sont inférieurs ou égaux aux valeurs médianes de l'ensemble du parc. Seul l'investissement dans les studios peut se montrer dissuasif, avec un loyer plafonné à 15,11 €/m<sup>2</sup> pour les logements dont la surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> au total, alors que le loyer médian des T1 est de 15,70 €/m<sup>2</sup> dans le Centre en 2017.

<sup>1</sup> Source : Observatoires des loyers, « Territoires et loyers : premières analyses thématiques », 2016

# Une hausse des loyers en moyenne de 1 €/m<sup>2</sup> en cas de relocation

Les loyers de relocation sont supérieurs à ceux dont s'acquittent les locataires stables, notamment pour les petits logements et ceux construits avant 1970.

## Un loyer médian de relocation supérieur de 1 €/m<sup>2</sup> au loyer de stock

Presqu'un tiers des locataires a changé d'appartements au cours de l'année 2017. Ces locataires payent un loyer au mètre carré supérieur de 1 € à celui des locataires ayant conservé le même logement.

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

En fonction de la date d'emménagement dans le logement, le locataire ne s'acquitte pas du même niveau de loyer. 50% des locataires louant le même logement depuis trois ans ou plus payent un loyer inférieur à 10,40 €/m<sup>2</sup>. En revanche, les locataires ayant emménagé depuis moins d'un an vont payer un loyer médian de 12 €/m<sup>2</sup>.

## Une différence de loyer à la relocation plus élevée pour les T1 et les T4

Lors du changement de locataire dans un T1, les nouveaux locataires paient un loyer de 2 €/m<sup>2</sup> de plus que les locataires vivant dans leur T1 depuis plus d'un an.

La différence à la relocation est également élevée pour les T4 ou plus où un nouveau locataire se verra proposer un loyer de 1,10 €/m<sup>2</sup> de plus que le locataire n'ayant pas déménagé au cours de l'année.

En revanche, il y a peu de différences de prix à la relocation pour les loyers de taille intermédiaire.

## Une hausse plus importante dans le cas d'une relocation dans le parc ancien

Le parc ancien présente des écarts plus importants entre les loyers de stock et les loyers de relocation que le parc plus récent. Les loyers peuvent varier de 1,40 à 1,50 €/m<sup>2</sup> en cas de remise sur le marché. A l'inverse, les logements plus récents connaissent peu de différence de niveau de loyer. Au regard de l'encadrement de l'évolution des loyers, ces différences de prix peuvent traduire un investissement important dans la rénovation des logements anciens afin d'en améliorer le confort et les performances énergétiques.

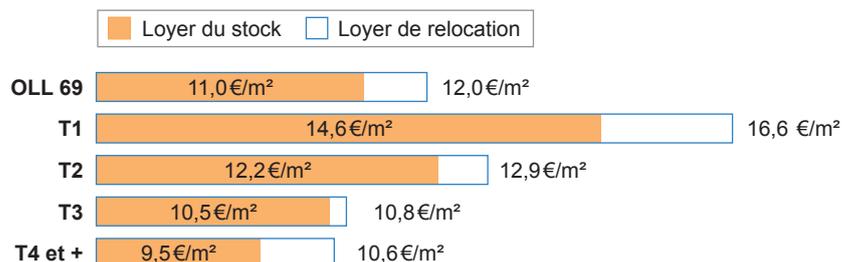
### Définitions

**Loyer de relocation** : loyer médian des logements pour lesquels le locataire a changé dans l'année

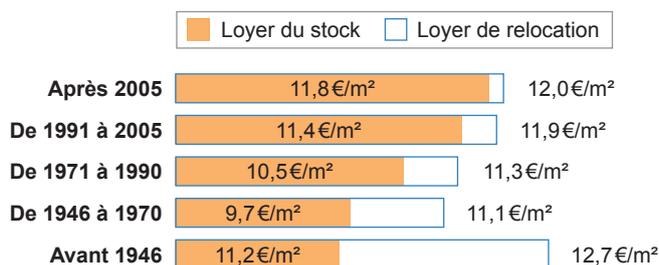
**Loyer de stock** : loyer médian des logements pour lesquels le locataire est le même par rapport à l'année précédente

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

### Niveau des loyers des relocations par typologie



### Niveau des loyers des relocations selon l'ancienneté du parc



### Niveau des loyers des relocations selon la date d'emménagement

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 ans et plus
Loyer moyen	11,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	10,1 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,4 €/m <sup>2</sup>	10,1 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,0 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	14,2 €/m <sup>2</sup>	13,6 €/m <sup>2</sup>	12,2 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	6 593	7 049	10 303

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	308	14,7
2	437	13,9
3	618	13,2
4	730	13,0
5	847	12,5
6	216	13,1
7	353	12,2
8	826	11,8
9	730	11,9
10	779	11,1
11	449	10,2
12	266	9,3
13	34	nd

## Les loyers à la relocation augmentent le plus à Lyon

A Lyon, le loyer de relocation est de 1,40 €/m<sup>2</sup> supérieur au loyer de stock. Il est deux fois moins élevé en moyenne sur le reste du territoire.

Entre les différents quartiers de Lyon, les nouveaux locataires peuvent payer jusqu'à 2,80 €/m<sup>2</sup> supplémentaires en zone 1. Seule la zone 7 propose un loyer médian de relocation inférieur à 1 €/m<sup>2</sup>. En dehors de Lyon, les écarts de loyers sont peu prononcés à l'exception de la zone 10 qui affiche une différence de 1 €/m<sup>2</sup> lorsque le locataire a emménagé au cours de l'année.

## Les hausses non justifiées des loyers à la relocation interdites par la loi

Depuis 2012, le décret annuel d'application de la loi tendant à améliorer les rapports locatifs (dit décret Duflot) encadre l'évolution du montant des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail dans les zones géographiques tendues.

L'agglomération de Lyon est concernée par ce décret<sup>1</sup> renouvelé chaque année. Il stipule, qu'au changement de locataire, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué et sa revalorisation sur la base de l'Indice national de référence des loyers (IRL).

Certaines exceptions demeurent, notamment en cas d'une sous-valorisation du loyer argumentée. Dans ce cas, le propriétaire doit être en mesure de justifier une hausse de rattrapage en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage. A ce titre, l'observatoire local des loyers est un bon élément de connaissance des prix pour les propriétaires bailleurs.

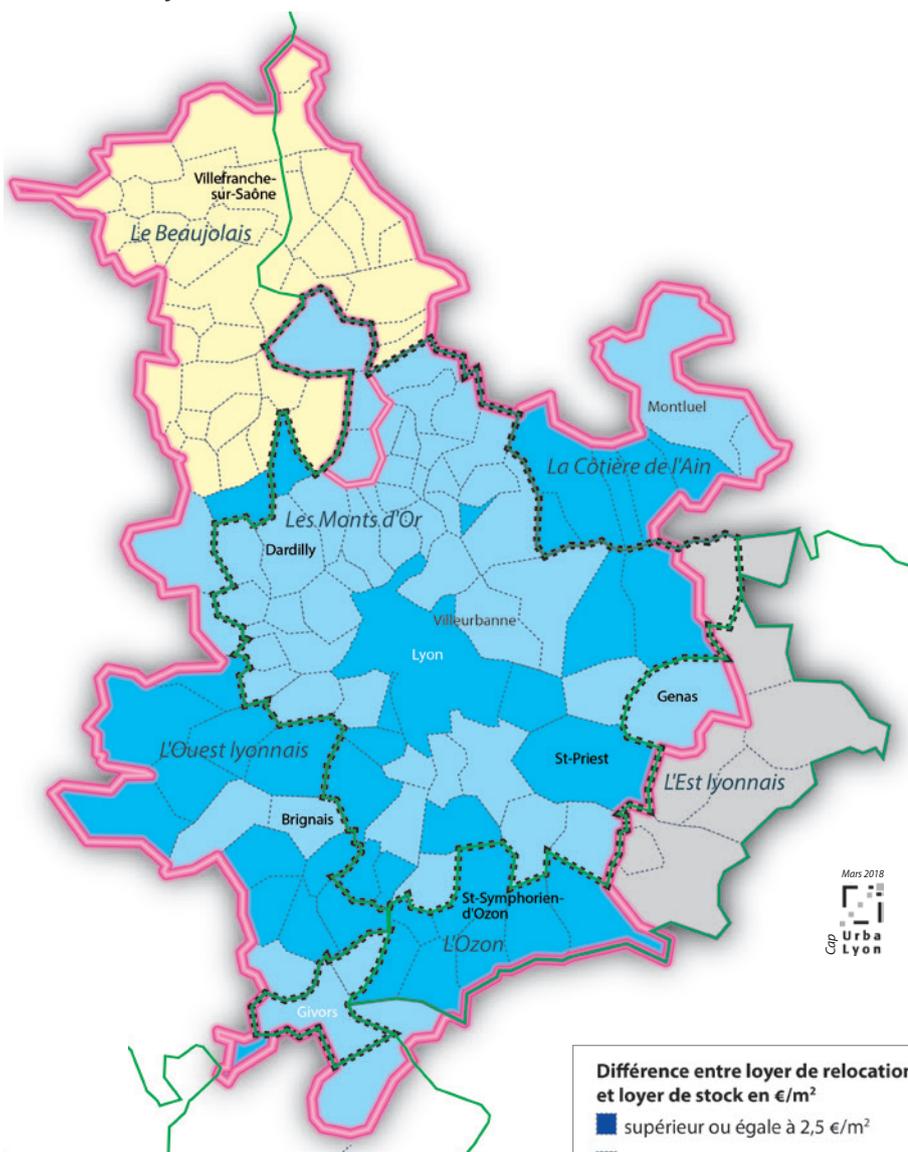
## Une réelle prise en compte de la loi ?

Ces dernières années, l'IRL progresse peu. Entre 2016 et 2017, l'indice le plus fort est de 1,05%, soit une hausse bien moindre que celles enregistrées entre les loyers de stock en 2016 et ceux de relocation.

Cependant, il n'existe pas de contrôle a priori du montant des loyers fixés. Si une personne en recherche de logement peut contester le loyer proposé au nom d'un non respect du décret Duflot, il prend le risque que le propriétaire choisisse de l'écarter plutôt que d'appliquer un loyer ne dépassant pas la hausse alignée sur l'IRL. Une meilleure communication à ce sujet auprès des propriétaires et des locataires pourra en partie réduire le risque d'une hausse non justifiée des loyers à la relocation.

1. Seules 11 communes du périmètre de l'OLL ne sont pas considérées comme étant en zone tendue : les communes du Grand Est Lyonnais ainsi que Quincieux, Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Poleymieux-au-Mont-d'Or.

Différence de loyers de relocation et de stock



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	308	14,7
2	437	13,9
3	618	13,2
4	730	13,0
5	847	12,5
6	216	13,1
7	353	12,2
8	826	11,8
9	730	11,9
10	779	11,1
11	449	10,2
12	266	9,3
13	34	nd

Carte schématique du périmètre

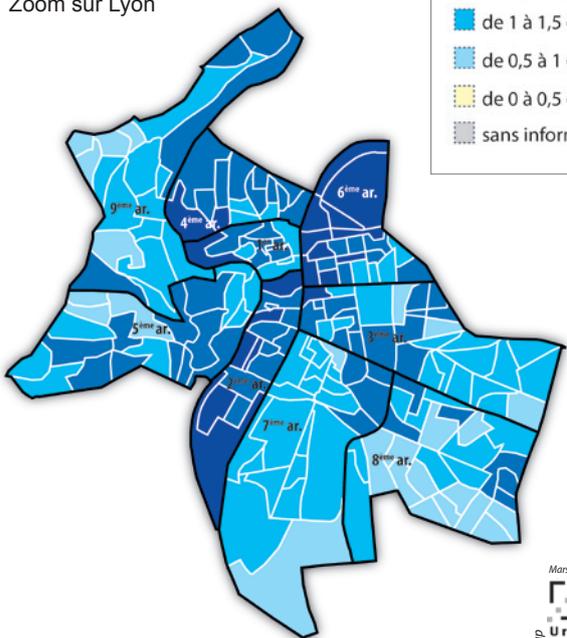


Mars 2018  
Cap  
Urba  
Lyon

**Différence entre loyer de relocation et loyer de stock en €/m²**

- supérieur ou égale à 2,5 €/m²
- de 1,5 à 2,5 €/m²
- de 1 à 1,5 €/m²
- de 0,5 à 1 €/m²
- de 0 à 0,5 €/m²
- sans information

Zoom sur Lyon

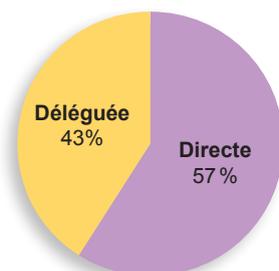


Mars 2018  
Cap  
Urba  
Lyon

# Des loyers plus chers de 1 €/m<sup>2</sup> en faisant appel à des particuliers plutôt que des professionnels

Les locataires sont généralement exposés à un marché plus cher et plus ventilé lorsqu'ils louent directement auprès de propriétaires.

Répartition des références de l'OLL par type de gestion



Source : OLL69, 2017

## Des loyers plus élevés en gestion directe qu'en gestion déléguée, notamment dans le Centre

Lorsqu'un locataire passe par un particulier, le loyer médian appliqué, de 10,10 €/m<sup>2</sup> est d'un euro au mètre carré plus cher qu'en faisant appel à un professionnel (9,10 €/m<sup>2</sup>).

La différence des loyers appliqués entre la gestion directe et la gestion déléguée est très visible dans le Centre avec un écart entre loyers médians de 1,80 €/m<sup>2</sup> alors qu'elle n'est que de 0,70 €/m<sup>2</sup> en dehors.

Les différences de loyers pratiqués en gestion directe sont plus importantes à Lyon et sont particulièrement visibles dans les zones 2 et 7 avec des écarts respectifs entre les loyers en gestion directe et en gestion déléguée supérieurs à 2 €/m<sup>2</sup>.

Le loyer du marché de la relocation est également moins cher en gestion déléguée (11,40 €/m<sup>2</sup> contre 12,50 €/m<sup>2</sup>).

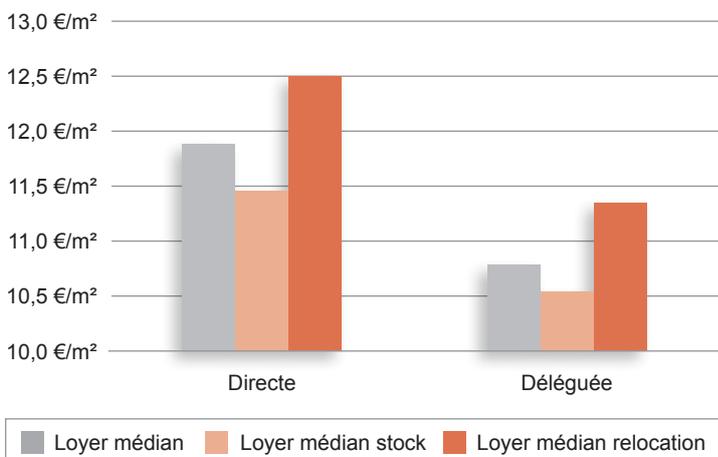
## Un plus large éventail de loyers pratiqués en gestion directe, porté par les 50% des loyers les plus élevés

Les marchés sont davantage ventilés en gestion directe avec un écart de 8,60 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes alors qu'il n'est que de 6,60 €/m<sup>2</sup> en gestion déléguée.

Cette hétérogénéité des marchés est notamment portée par les loyers les plus chers du Centre qui présentent un écart significatif avec la médiane, quand la dispersion des 50% de loyers les plus bas est plus resserrée (respectivement 5,80 €/m<sup>2</sup> de différence contre 3,30 €/m<sup>2</sup>). En revanche, en dehors du Centre, les marchés présentent des différences de dispersion en gestion directe et en gestion déléguée moins marquées, avec des différences respectives de 6,60 €/m<sup>2</sup> et 5,70 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes.

La moindre dispersion des loyers chez les professionnels se justifie peut-être par une meilleure connaissance du marché immobilier et l'application d'un modèle de loyers commun à l'ensemble du parc géré. Ces écarts pourraient également venir d'un positionnement sur des segments différents du marché de la location entre les particuliers et les professionnels.

Les différents niveaux de loyers par type de gestion



## La différence de loyers entre les modes de gestion n'est pas la même selon les agglomérations comparables

Seules les agglomérations de Lille et de Lyon affichent un loyer médian pratiqué en gestion directe supérieur à celui pratiqué en gestion déléguée. Cependant, le différentiel n'est que de 0,30 €/m<sup>2</sup> sur le marché lillois alors qu'il est de 1,10 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération lyonnaise en 2016.

Sur les autres agglomérations comparables, le loyer appliqué en gestion directe est inférieur à celui pratiqué en gestion déléguée mais avec des différences non significatives, à l'exception de l'agglomération strasbourgeoise qui affiche un écart de 1,20 €/m<sup>2</sup> entre les deux modes de gestion.

# Des niveaux de charges qui fluctuent en fonction notamment de la période de construction du logement

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

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

Le montant moyen des charges mensuelles dans le périmètre de l'OLL est de 67 €. Les provisions de charges représentent 8,8% de la dépense locative moyenne.

Le montant des charges dépend des caractéristiques intrinsèques du logement et des niveaux de prestations de l'immeuble. Quel que soit le nombre de pièces du logement, le montant des charges rapporté au mètre carré est équivalent, autour de 1,10 €. Plus la surface du logement est élevée, plus le montant des charges à payer le sera donc également.

## A Lyon, le montant des charges plus élevé dans les quartiers les moins chers

A Lyon, le montant moyen des charges varie entre 53 € et 76 € en fonction des secteurs. En règle générale, les quartiers centraux présentent des niveaux de charges inférieurs aux quartiers plus excentrés. Cependant, dans la zone 1, alors que les niveaux de loyers sont déjà parmi les plus élevés de Lyon, les charges sont également importantes, avec un montant moyen de 74 €/mois. Si les quartiers périphériques, en zones 6 et 7 sont quant-à-eux les moins chers de la ville en matière de loyers, les charges y sont beaucoup plus élevées et peuvent facilement faire monter la facture à la fin du mois (respectivement 71 € et 76 €).

## Des charges moins élevées dans les communes qui portent la croissance résidentielle récente

En dehors de Lyon, le montant moyen des charges varie de 49 € dans le Grand Est Lyonnais à 79 € dans la zone 8 principalement composée des communes localisées au nord-ouest de Lyon. Ce moindre niveau de charge dans l'est lyonnais est à mettre en relation avec les dynamismes récents de construction. Les logements

construits ces dernières années sont plus performants et requièrent moins d'interventions lourdes et coûteuses.

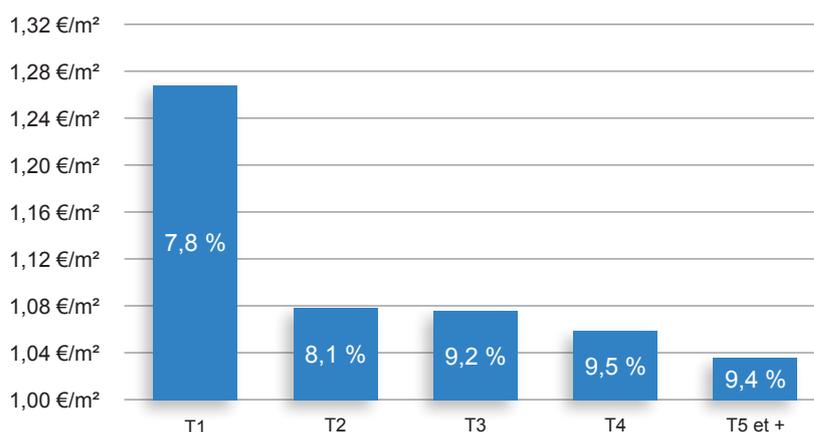
## Les logements construits entre 1946 et 1990 présentent les niveaux de charges les plus élevées

Les immeubles anciens, construits avant 1946 ont un niveau de charges faibles, de 0,80 €/m<sup>2</sup>. En effet, ces logements sont le plus souvent situés dans des copropriétés au nombre de lots moins élevés en raison notamment d'une faible hauteur des immeubles et proposent moins de prestations qu'un immeuble plus récent (stationnement fermé, ascenseur, etc.).

Les immeubles construits dans la période d'après-guerre jusqu'au début des années 1990 nécessitent des charges plus élevées, entre 1,40 €/m<sup>2</sup> et 1,50 €/m<sup>2</sup>, et pèsent environ plus de 12% dans la dépense logement. Entre la surconsommation énergétique et/ou le nombre de prestations collectives plus élevé, le montant des charges s'envolent.

A partir des années 1990, le montant des charges par mètre carré est autour de 1,10 € et varie peu selon l'époque de construction. L'isolation y est performante et le nombre de prestations restreint.

Montant moyen des charges par typologie et leur part dans le loyer



Pour l'Etat, il est important que l'observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise contribue à la connaissance précise du marché locatif privé. C'est ce qu'apporte l'édition 2017 de la vaste enquête menée comme chaque année par l'Agence d'urbanisme de Lyon.

Il est encore plus important qu'il soit un outil partagé par tous les acteurs. Chacun possède ainsi le même niveau d'information : les locataires, les bailleurs, les professionnels de l'immobilier, l'ADIL, les collectivités et bien entendu les services de l'Etat.

Ainsi, grâce à l'observatoire local des loyers, les échanges entre les acteurs s'affranchissent de la bataille de chiffres, dépassent les *a priori* et abordent les problèmes rencontrés, ceux des particuliers, ceux des professionnels, ceux de la collectivité devant bâtir une action volontariste en faveur d'un habitat diversifié.

Laurent Véré (DDT 69)

L'Observatoire des loyers, en permettant de fiabiliser la connaissance du parc locatif privé, est un outil précieux pour la Métropole de Lyon. Ce segment du parc de logements joue en effet un rôle important dans notre collectivité puisque 30% des ménages sur le territoire métropolitain sont locataires du parc privé.

Le partenariat local, déjà riche et constructif entre acteurs publics et professionnels, se consolide chaque année un peu plus, avec un nombre de contributeurs en augmentation et un échantillon qui avoisine désormais les 24 000 références. Les enseignements qu'on peut tirer des analyses restituées dans cette publication sont riches et précieux pour avoir une connaissance fine des différents niveaux de loyers pratiqués selon la taille des logements, leur localisation ou encore leur ancienneté. Par ailleurs, l'utilisation d'une méthode statistique commune au niveau national permet d'effectuer des comparaisons entre territoires et met à notre disposition des éléments de compréhension supplémentaires.

Il est important pour notre Métropole de pérenniser cette connaissance partagée pour renforcer davantage le dialogue local et développer ainsi une politique de l'habitat et du logement toujours plus adaptée aux besoins des ménages.

Corinne Aubin-Vasselin (*Grand Lyon Métropole*)

Zonage de Lyon (carte) .....	p.39
Zonage du périmètre (carte).....	p.40
Liste des zones et communes .....	p.41

## Zonage de Lyon

### Les changements de zonage

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

### Numero des zones de collecte :

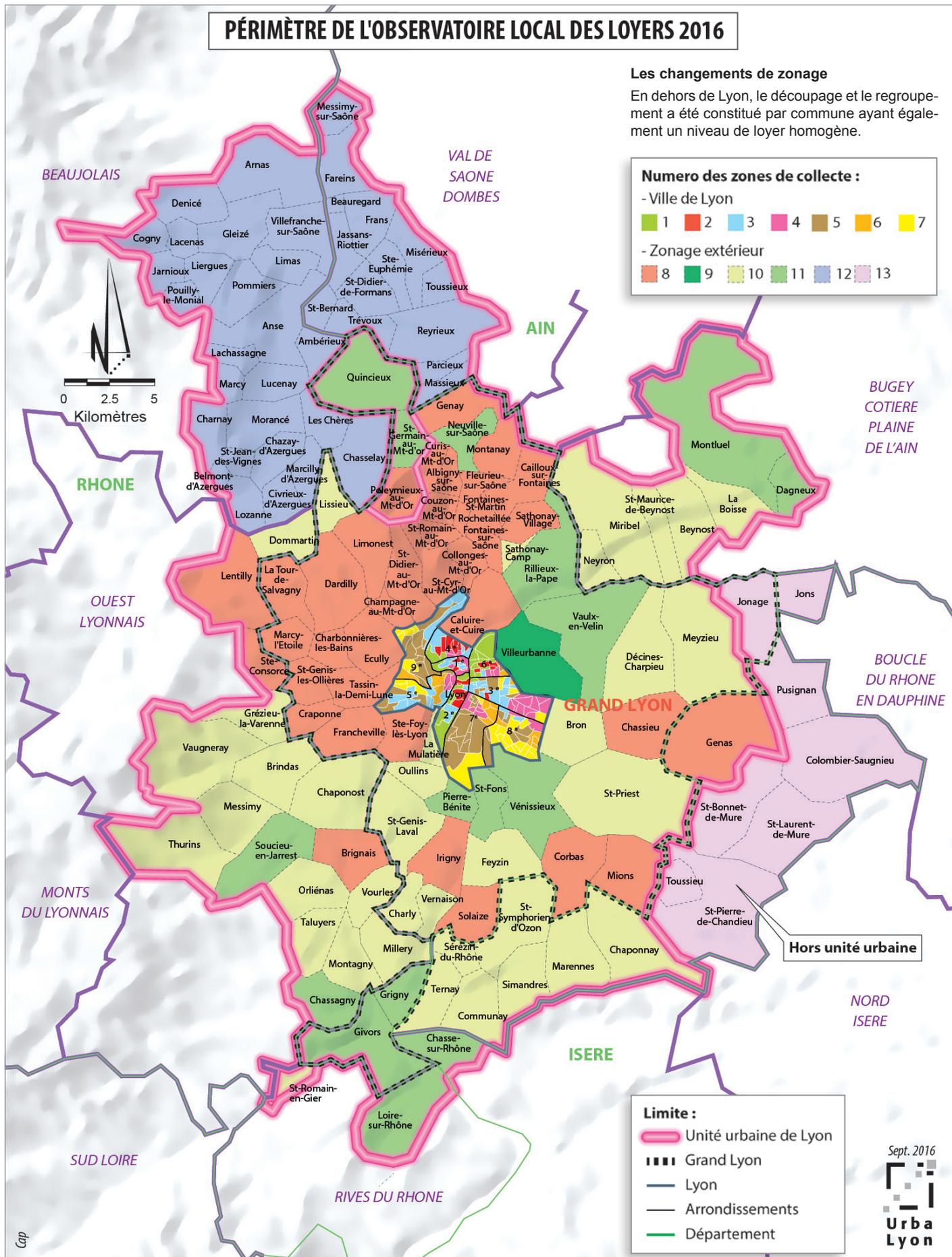
- Ville de Lyon

1 2 3 4 5 6 7



Octobre 2016  
  
 Cap  
 Urba  
 Lyon

## Zonage du périmètre



N° zone	Communes
1	
2	
3	
4	Lyon
5	
6	
7	
8	Albigny-sur-Saône Brignais Cailloux-sur-Fontaines Caluire-et-Cuire Champagne-au-Mont-d'Or Charbonnières-les-Bains Chassieu Collonges-au-Mont-d'Or Corbas Couzon-au-Mont-d'Or Craponne Curis-au-Mont-d'Or Dardilly Écully Fleurieu-sur-Saône Fontaines-Saint-Martin Fontaines-sur-Saône Francheville Genas Genay Irigny La Tour-de-Salvagny Lentilly Limonest Marcy-l'Étoile Mions Montanay Poleymieux-au-Mont-d'Or Rochetaillée-sur-Saône Saint-Cyr-au-Mont-d'Or Saint-Didier-au-Mont-d'Or Sainte-Consorce Sainte-Foy-lès-Lyon Saint-Genis-les-Ollières Saint-Romain-au-Mont-d'Or Sathonay-Village Solaize Tassin-la-Demi-Lune
9	Villeurbanne

N° zone	Communes
10	Beynost Brindas Bron Chaponnay Chaponost Charly Communay Décines-Charpieu Dommartin Feyzin Grézieu-la-Varenne La Boisse La Mulatière Lissieu Marennes Messimy Meysieu Millery Miribel Montagny Neyron Orliénas Oullins Saint-Genis-Laval Saint-Laurent-de-Vaux Saint-Maurice-de-Beynost Saint-Priest Saint-Romain-en-Gier Saint-Symphorien-d'Ozon Sathonay-Camp Sérézin-du-Rhône Simandres Taluyers Ternay Thurins Vaugneray Vernaison Vourles
11	Chassagny Chasse-sur-Rhône Dagneux Givors Grigny Loire-sur-Rhône Montluel Neuville-sur-Saône Pierre-Bénite Quincieux Rillieux-la-Pape Saint-Fons Saint-Germain-au-Mont-d'Or Soucieu-en-Jarrest Vaulx-en-Velin Vénissieux

N° zone	Communes
12 Beaujolais	Ambérieux Anse Arnas Beauregard Belmont-d'Azergues Charnay Chasselay Chazay-d'Azergues Civrieux-d'Azergues Cogny Denicé Fareins Frans Gleizé Jarnioux Jassans-Riottier Lacenas Lachassagne Les Chères Liergues Limas Lozanne Lucenay Marcilly-d'Azergues Marcy Massieux Messimy-sur-Saône Misérieux Morancé Parcieux Pommiers Pouilly-le-Monial Reyrieux Saint-Bernard Saint-Didier-de-Formans Sainte-Euphémie Saint-Jean-des-Vignes Toussieux Trévoux Villefranche-sur-Saône
13 Grand Est Lyonnais	Colombier-Saugnieu Jonage Jons Pusignan Saint-Bonnet-de-Mure Saint-Laurent-de-Mure Saint-Pierre-de-Chandieu Toussieu



---

**Directeur de projet**  
Patrick Brun

**Equipe d'étude**

**Cheffe de projet**  
Ingrid Pignard

**Rédaction**  
Aurélie Lapierre

**Coordination observatoire habitat**  
Natalia Fillod-Barbarino

**Traitements statistiques**  
Ingrid Pignard  
Frédéric Camus

**Cartographie**  
Philippe Capel  
Elisa Castel

**Système d'information géographique**  
Manon Pierrat  
Johannel Macabre

**Développements informatiques**  
Eric Barberet

**Mise en pages**  
Marie-Pierre Ruch

**Relecture**  
Sandra Marques

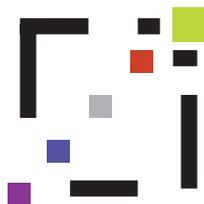
Les travaux de l'Observatoire partenarial **Habitat**  
sont l'expression d'un partenariat  
entre la Métropole de Lyon, l'Etat et le Sepal

**GRAND LYON**  
la métropole



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

Agence d'**Urbanisme**  
aire métropolitaine **Lyon**naise



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

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

Directeur de la publication : **Damien Caudron**  
Réfèrent : **Ingrid Pignard** 04 81 92 33 59 [i.pignard@urbalyon.org](mailto:i.pignard@urbalyon.org)  
Infographie : Agence d'urbanisme