

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

## Données 2016

### Sommaire

Méthodologie	2
Contexte de l'observatoire	3
Résultats	6
Regard des partenaires publics	33
Annexes : Cartes et tableaux du zonage	35

L'observatoire local des loyers est dans une phase de maturité et devient de plus en plus précis avec cette troisième édition. Il apporte une forte connaissance du parc locatif privé sur notre agglomération avec plus de 20 000 références. Je suis conscient de la richesse des informations que cela représente aussi bien pour la collectivité, les professionnels de l'immobilier mais aussi les locataires et les bailleurs. Il me paraît important de développer et de pérenniser cette connaissance partagée, afin de faciliter le dialogue local et pouvoir définir une politique de l'habitat et du logement adaptée. Je pense que nous disposons aujourd'hui d'une observation pertinente, opérationnelle et utile à tous.

Je suis aussi très satisfait de voir la participation des professionnels lyonnais qui se poursuit dans le temps. Ils disposent

ainsi d'une meilleure perception du marché lyonnais, sous tous ses aspects, et contribuent à sa régulation. Leur implication dans l'observatoire est de plus en plus importante, que ce soit pour partager les données, ou pour rendre plus lisibles les analyses menées ensemble. Les contacts directs avec le monde non professionnel, celui des locataires et des propriétaires, contribuent eux-aussi à crédibiliser l'observatoire.

J'ai le plaisir de vous présenter la publication issue de nos travaux qui vous apportera un regard objectif et rigoureux, sur la situation du marché locatif privé 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'Anil et l'Olap, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.**

## 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.

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'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). L'Olap 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'enquête 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 22 824 logements locatifs privés loués vides, dont 1 438 en gestion directe et 21 386 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.

Pour 2016, le zonage de l'Observatoire a été redéfini 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 depuis 2016 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.

\* 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

Le partenariat des collectivités, professionnels et associations du territoire permet le partage d'une connaissance fine des loyers du parc privé.

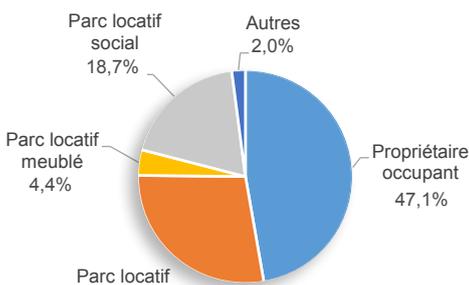
### La dynamique des acteurs

2016 poursuit la consolidation du partenariat sur l'Observatoire local des loyers (OLL). 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. La Fnaim a participé à la collecte en 2016 via une transmission de données au niveau national.

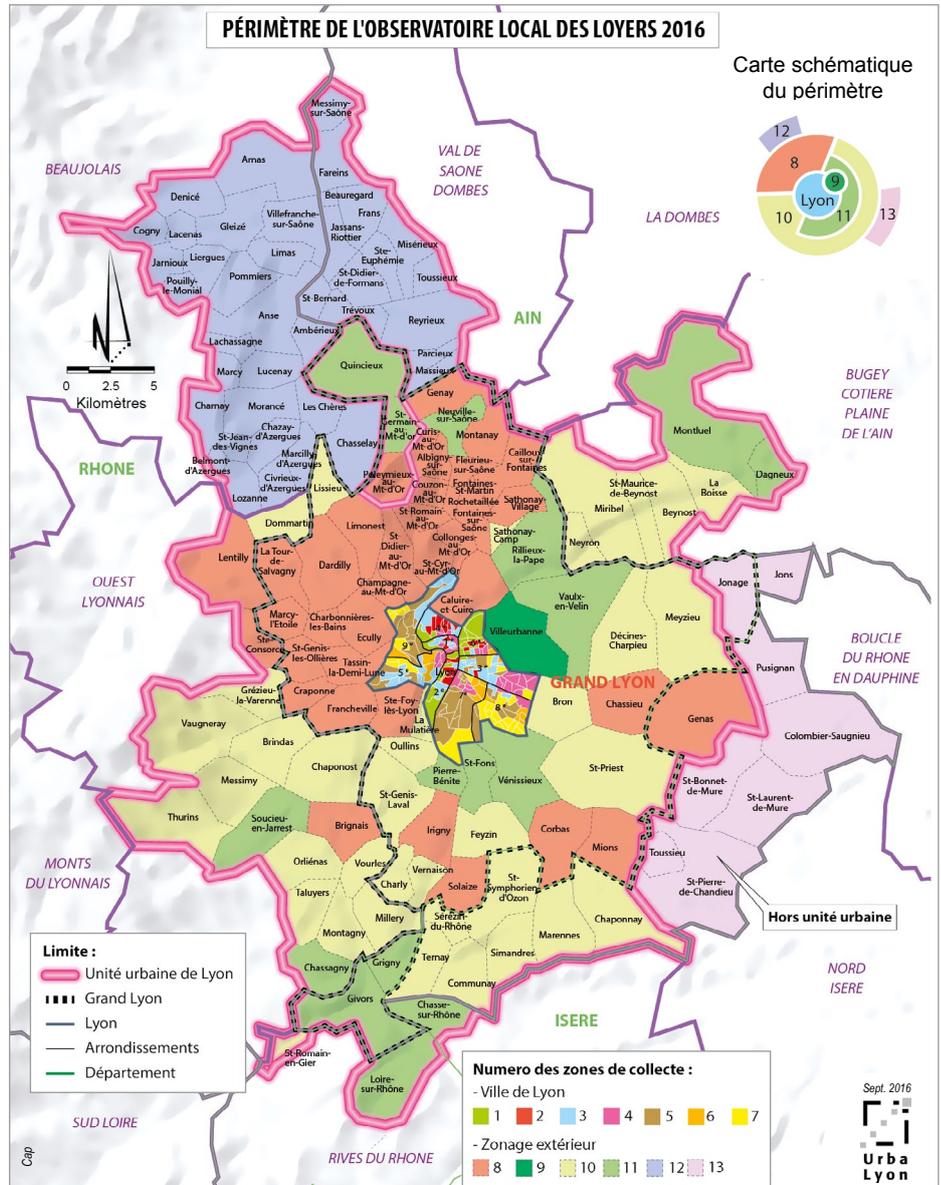
### 28% des résidences principales sont des locations non meublées

Le périmètre de l'OLL comprend plus de 203 000 logements locatifs privés non meublés, soit 28% des résidences principales du territoire en 2014. 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.

### Résidences principales selon le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2014



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>

## Le marché locatif privé davantage localisé dans les polarités des bassins de vie

### 51% des logements locatifs privés sont localisés à Lyon

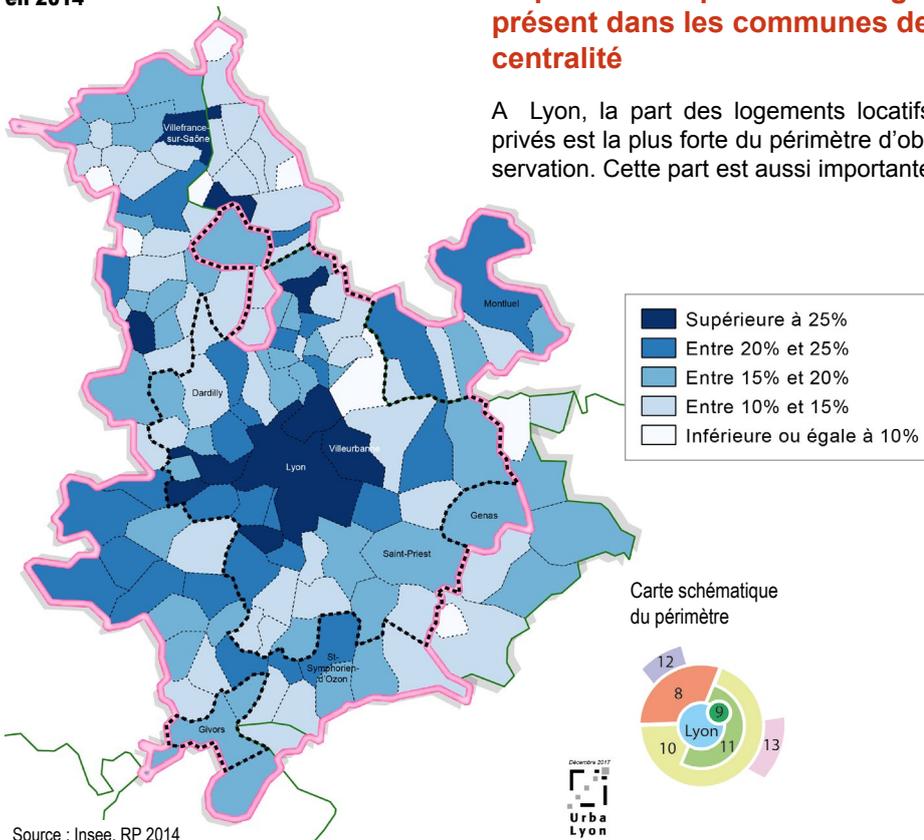
Le parc locatif privé est particulièrement présent sur le Centre (Lyon-Villeurbanne). Ainsi, quatre résidences principales sur dix sont occupées par un locataire du parc privé pour Lyon et trois sur dix pour Villeurbanne. Le parc locatif privé représente environ 20% du parc de résidences principales dans les zones 8, 10 et 12 et environ 15% dans les zones 11 et 13.

### Le parc locatif privé davantage présent dans les communes de centralité

A Lyon, la part des logements locatifs privés est la plus forte du périmètre d'observation. Cette part est aussi importante

dans les communes de sa première couronne et sur quelques communes plus éloignées du Centre, comme au sud-ouest autour de Brignais ou au nord vers Villefranche-sur-Saône. En revanche, le sud-est du périmètre concentre peu de logements locatifs privés. Le parc locatif privé est davantage présent autour des centralités. Elles disposent d'une plus grande autonomie par rapport à l'agglomération lyonnaise en concentrant elles-mêmes des emplois, des services et des équipements, faisant aussi vivre un écosystème local. Le dynamisme d'un territoire favorise la surreprésentation du parc locatif privé puisque ce parc a pour caractéristique principale d'avoir une plus forte mobilité. Sur le périmètre de l'OLL69, deux tiers des locataires du parc privé résident dans leur logement depuis moins de cinq ans alors que 61% des propriétaires l'occupent depuis dix ans ou plus.

Part de logements locatifs privés sur l'ensemble des résidences principales en 2014



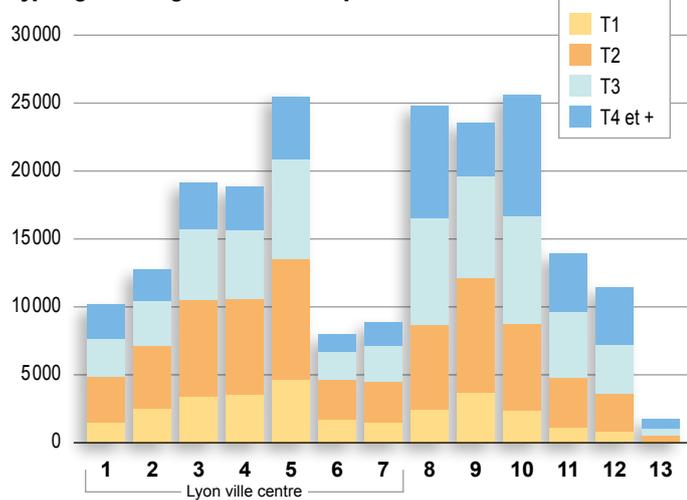
### Peu de grands logements à Lyon

Plus de la moitié du parc locatif lyonnais est composée de petits logements (T1 et T2) alors qu'ils ne représentent que 37% du parc hors Lyon. Les T4 ou plus représentent près d'un tiers du marché périphérique contre seulement 18% sur Lyon.

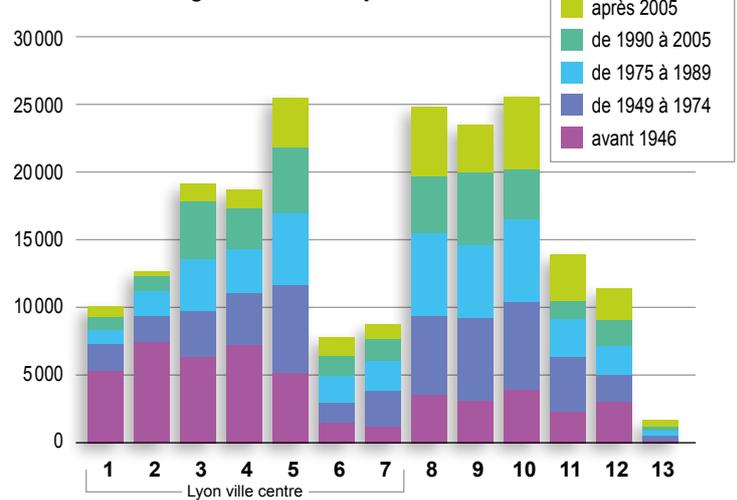
### 30% du parc construit après 1990

Plus d'un tiers des logements lyonnais a été construit avant 1946. Le parc est plus récent en dehors de Lyon avec un tiers des logements construits après 1990 contre seulement un quart à Lyon.

Typologie des logements locatifs privés



Ancienneté des logements locatifs privés



# Les migrations résidentielles dans le parc locatif privé concernent principalement des ménages de 20 à 24 ans

Entre 2013 et 2014, près de trois ménages locataires du parc privé sur quatre n'ont pas changé de logement sur le périmètre de l'OLL. 26% des logements du parc privé ont donc changé de locataires en un an.

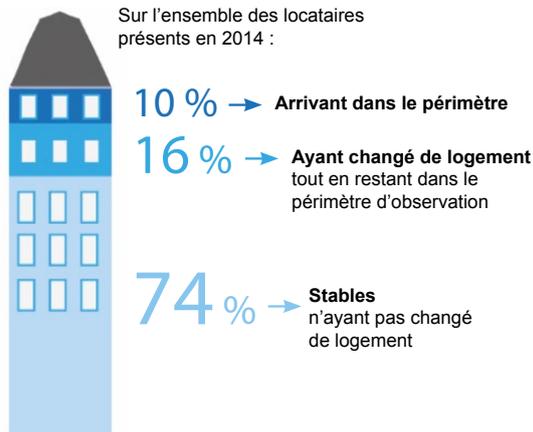
**En 2014, 10% des ménages locataires du parc privé sont de nouveaux arrivants sur le territoire de l'unité urbaine**

Sur l'ensemble du territoire de l'Observatoire (l'unité urbaine), près de trois ménages locataires du parc privé sur quatre n'ont pas changé de logement entre 2013 et 2014. Pour les autres, 16% ont changé de logement en restant dans le périmètre. Deux tiers de ces déménagements se font en restant dans la même typologie de commune, donc dans un environnement proche du logement précédent. Enfin, 10% des ménages locataires du parc privé de 2014 sont de nouveaux arrivants dans l'unité urbaine. Les taux de mobilité dans le parc locatif privé sont plus importants comparativement à l'ensemble des résidences principales, où 86% sont stables, 9% ont changé de logement dans le périmètre et 5% sont de nouveaux arrivants.

**Quatre ménages sur cinq qui ont déménagé ont moins de 39 ans**

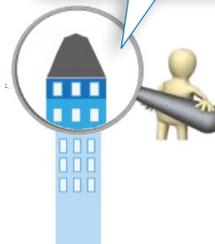
Les ménages de moins de 39 ans représentent 58% de l'ensemble des ménages locataires du parc privé. Ils sont plus nombreux dans les déménagements du parc locatif privé du périmètre de l'OLL. Ils représentent 79% de cette population mobile en 2014. Les ménages de 20-24 ans sont encore plus représentatifs dans ces déménagements. Il s'agit également de ménages composés de deux personnes. Quant à ceux qui viennent de l'extérieur et qui s'installent dans le parc locatif privé de l'OLL, ce sont surtout les cadres.

## Migrations résidentielles entre 2013 et 2014



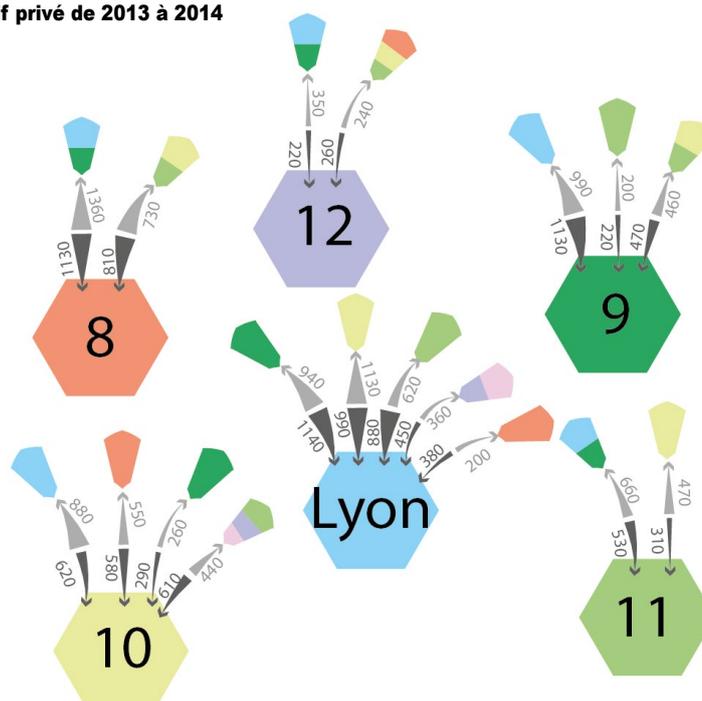
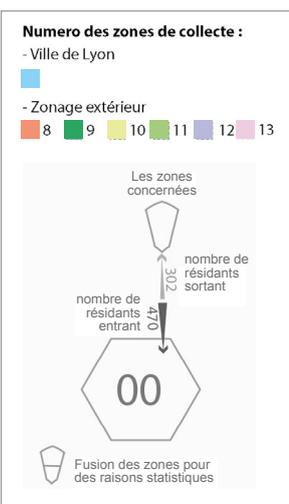
## Caractéristiques principales des locataires du parc privé ayant déménagé et présents en 2014 dans le périmètre de l'OLL

- 20-24 ans
- Ménages de 2 personnes
- Ménages de plusieurs personnes sans famille
- Mobiles internes : professions intermédiaires, employés et ouvriers
- Nouveaux arrivants : cadres



## Migrations résidentielles du parc locatif privé de 2013 à 2014

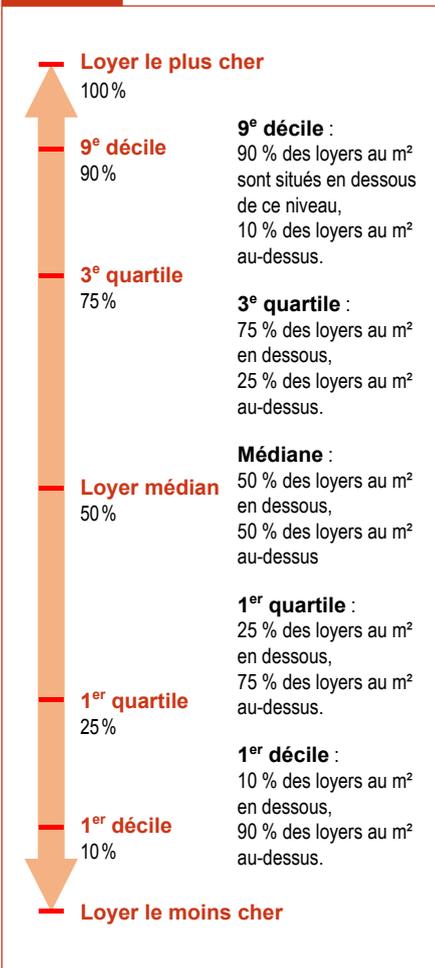
Carte schématique du périmètre



## Des appartements loués plus chers au mètre carré que des maisons

Un loyer médian de 11,20 €/m<sup>2</sup> en 2016 sur l'ensemble du parc mais tiré vers le haut par les loyers des appartements

### Définitions



### Le loyer médian du parc locatif privé à 11,20 €/m<sup>2</sup>

Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'Observatoire, le loyer médian en 2016 est de 11,20 €/m<sup>2</sup>. 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.

### La répartition géographique des maisons et des appartements influe sur les niveaux de loyer de chaque typologie de logements

Le loyer médian des appartements est de 11,30 €/m<sup>2</sup> alors que celui des maisons est de 10,20 €/m<sup>2</sup>. Pour autant, la surface moyenne des maisons est supérieure à celle des appartements. Le locataire d'une maison dispose en moyenne de 101 m<sup>2</sup> contre 61 m<sup>2</sup> pour celui qui loue un appartement.

Le poids des appartements dans le parc locatif privé est prépondérant dans le Centre. Les maisons pèsent moins de 3% dans le parc villeurbannais et moins de 1% dans le parc lyonnais. Le marché est en revanche plus diversifié en dehors du Centre avec environ deux logements locatifs privés sur dix qui sont des maisons dans les zones 10,11 et 12 et même quatre sur dix dans le Grand Est Lyonnais.

La localisation est un des éléments principaux influençant le prix d'un bien immobilier, et par ricochet le niveau de loyer. Les écarts de loyers entre le marché des appartements et celui des maisons tiennent notamment du fait de l'importance de la présence d'appartements dans le Centre. En effet, 67% des appartements locatifs privés du territoire de l'OLL y sont situés. Sous la pression d'une demande élevée, un bien situé dans un emplacement prisé sera nécessairement plus cher qu'un bien d'une qualité équivalente localisé dans un secteur où la demande est moins importante. Ainsi, sur le périmètre de l'OLL, la demande plus importante dans le Centre et notamment à Lyon justifie en partie un loyer médian des appartements supérieur à celui des maisons.

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen / m <sup>2</sup>	10,8 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	9,5 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	9,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	11,2 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	13,2 €/m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>	13,3 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	22 824	712	22 112

## Des loyers médians pouvant aller de 9,20 €/m<sup>2</sup> à 12,70 €/m<sup>2</sup> en fonction du territoire

Si les loyers sont plus élevés dans le Centre, les communes des Monts d'Or ont des niveaux de loyer équivalents à certains quartiers lyonnais.

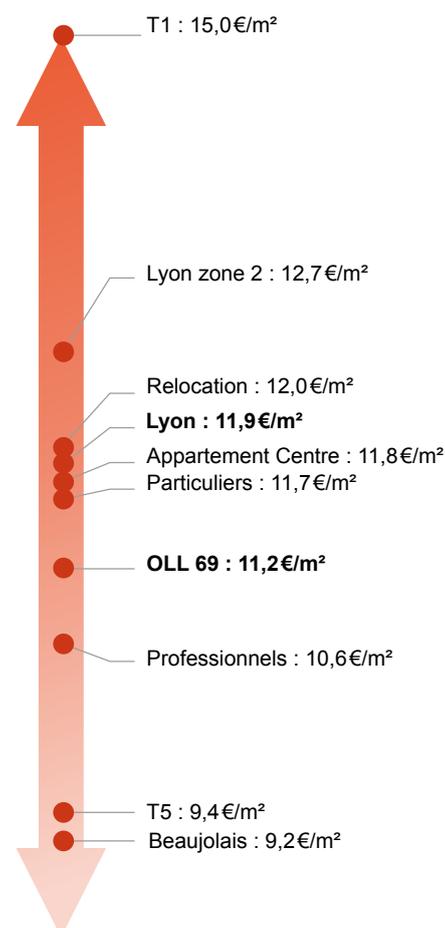
### A Lyon, des niveaux de loyers relativement homogènes, malgré des appartements plus grands aux loyers plus élevés dans le centre-ville

Le montant des loyers médians varie de 1,50 €/m<sup>2</sup>, entre les zones les plus chères et les moins chères de Lyon (respectivement 11,20 €/m<sup>2</sup> et 12,70 €/m<sup>2</sup>). En 2016, la Presqu'île, la Croix-Rousse et le 6<sup>e</sup> arrondissement restent les secteurs les plus chers. Certains affichent des loyers relativement élevés notamment à Bellecour côté Rhône, autour de la place des Jacobins, en haut des Pentes de la Croix-Rousse et autour du cours Vitton. Dans ces secteurs, le parc locatif privé a un poids plus important sur l'ensemble des logements en résidence principale, notamment la zone 2 dont le parc est composé pour moitié de logements locatifs privés. Les quartiers aux niveaux de loyer moins élevés (11,20 €/m<sup>2</sup>) sont plus éloignés du centre-ville et se situent principalement dans le 7<sup>e</sup>, le 8<sup>e</sup> et le 9<sup>e</sup> arrondissements.

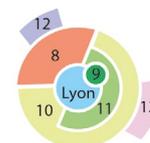
Sur Lyon, la surface moyenne d'un logement loué est de 61 m<sup>2</sup>. Cependant, selon les quartiers, la taille des logements peut fortement varier. La zone 1, plutôt située dans le centre-ville, propose un marché à 74 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 58 m<sup>2</sup> en moyenne sur les zones 5 et 7, plus éloignées du centre-ville.

Un locataire privé lyonnais payera 5,70 €/m<sup>2</sup> de plus qu'un locataire du parc social.

### Niveau des loyers médians



Carte schématique du périmètre



Zone	Surface moyenne	Loyer médian	Nb de réf.	Taux d'appartements
1	74 m <sup>2</sup>	12,3 €/m <sup>2</sup>	1 492	99,7%
2	65 m <sup>2</sup>	12,7 €/m <sup>2</sup>	1 669	99,8%
3	59 m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>	2 045	99,0%
4	60 m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>	2 661	99,0%
5	58 m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	4 179	98,9%
6	59 m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	746	99,2%
7	58 m <sup>2</sup>	11,2 €/m <sup>2</sup>	1 660	97,7%
<b>Lyon</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>11,9 €/m<sup>2</sup></b>	<b>14 452</b>	<b>99,1%</b>
8	72 m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	2 403	81,8%
9	56 m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	1 857	97,7%
10	73 m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	2 181	79,1%
11	70 m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>	831	83,1%
12	70 m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	1 000	77,3%
13	79 m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	100	60,1%



## Les petits logements sont plus chers au m<sup>2</sup> quelle que soit la zone

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

### Des écarts importants de loyer entre les petits et les plus grands logements

Le loyer médian des logements d'une pièce (studio ou T1) s'élève à 15 €/m<sup>2</sup> contre 9,40 €/m<sup>2</sup> pour un T5 et plus, soit une différence de 5,60 €/m<sup>2</sup>.

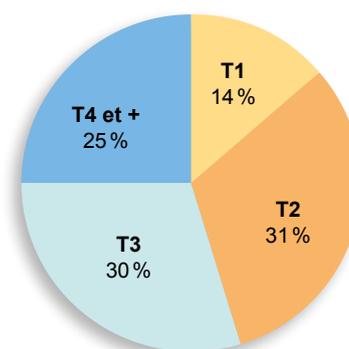
### Le loyer médian de l'ensemble du parc proche des loyers des logements de taille intermédiaire

Le parc de logements locatifs privés du périmètre de l'Observatoire est principalement composé de logements intermédiaires avec 31% de T2 et 30% de T3. Les loyers médians de ces deux typologies de logements, respectivement à 12,20 €/m<sup>2</sup> et 10,50 €/m<sup>2</sup>, fixent le loyer médian de l'ensemble du parc à 11,20 €/m<sup>2</sup>.

### Peu de différences entre les maisons et les appartements de taille équivalente

Il n'existe pas de différences flagrantes entre les loyers des maisons et des appartements en fonction du nombre de pièces. Les niveaux de loyer sont légèrement plus élevés pour les maisons de quatre pièces que pour les appartements de même taille avec une différence de 0,50 €/m<sup>2</sup>. A l'inverse, les appartements de trois pièces et ceux de cinq pièces ou plus présentent des niveaux de loyer supérieurs entre 0,20 et 0,30 €/m<sup>2</sup> par rapport aux maisons de taille équivalente.

Répartition des références de l'OLL par typologie



Source : OLL69 2016

Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	15,0 €/m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>	9,7 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	31 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	12,9 €/m <sup>2</sup>	10,8 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,0 €/m <sup>2</sup>	12,2 €/m <sup>2</sup>	10,5 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	18,8 €/m <sup>2</sup>	13,8 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	3 623	6 659	7 133	3 904	1 505
Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	nd	nd	10,5 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	nd	nd	66 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	nd	nd	9,1 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	nd	nd	10,3 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	nd	nd	11,9 €/m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	10	49	134	247	272
Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen	15,0 €/m <sup>2</sup>	12,1 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>	9,6 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	12,9 €/m <sup>2</sup>	10,8 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	15,0 €/m <sup>2</sup>	12,2 €/m <sup>2</sup>	10,5 €/m <sup>2</sup>	9,7 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	18,8 €/m <sup>2</sup>	13,8 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	3 613	6 610	6 999	3 657	1 233

## Les spécificités de chaque type encore plus marquées en dehors de Lyon

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

### Sur Lyon, la moitié des T1 est louée à plus de 15,80 €/m<sup>2</sup>

Sur Lyon, le loyer médian des petits appartements (T1) est très important et s'élève à 16,30 €/m<sup>2</sup>, sur la majorité de la Presqu'île, de la Croix-Rousse et du 6<sup>e</sup> arrondissement.

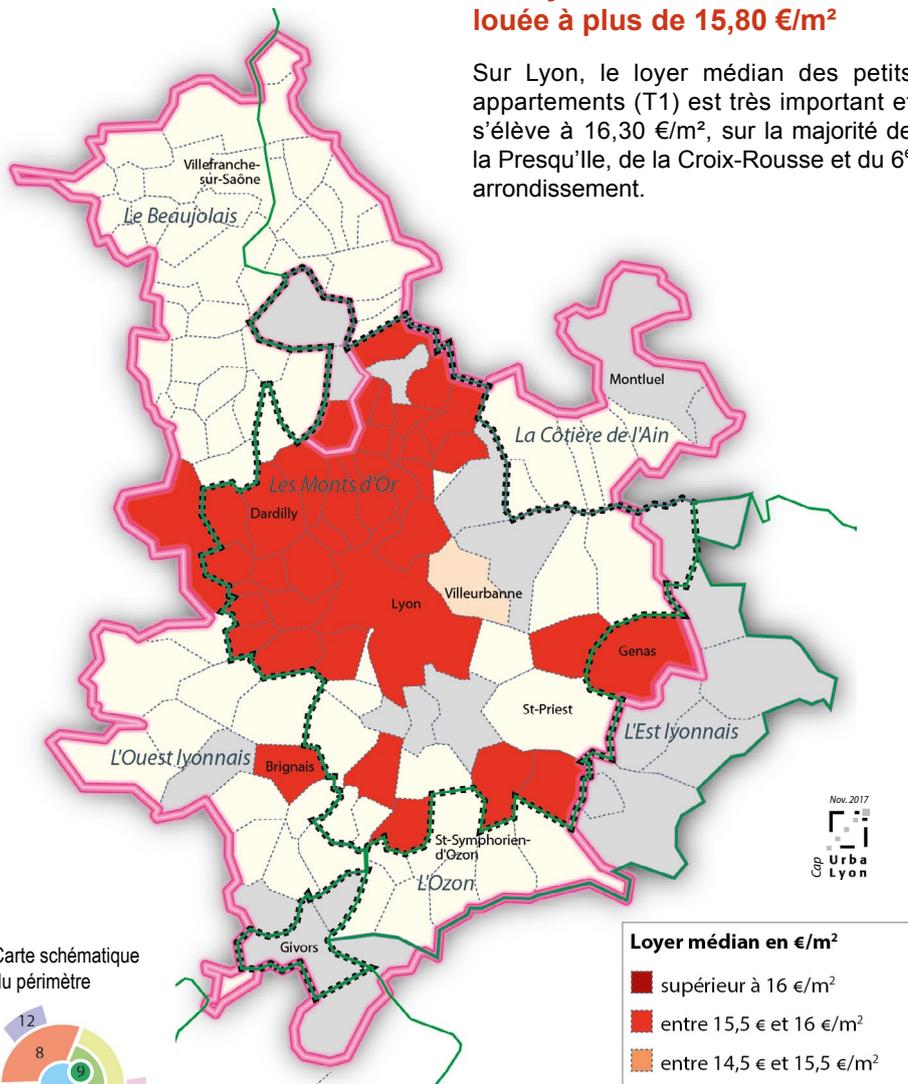
A Lyon, en dehors de la zone 6, le niveau de loyer est supérieur à 15,50 €/m<sup>2</sup>. A contrario, dans la zone 6, la moitié des locataires du parc privé paye un loyer inférieur à 13,80 €/m<sup>2</sup>. Ce niveau est même inférieur au loyer médian de Villeurbanne qui s'établit à 14,40 €/m<sup>2</sup>.

Au nord-ouest de Lyon, la zone 8 présente des niveaux de loyers pour les T1 équivalents à certains quartiers lyonnais.

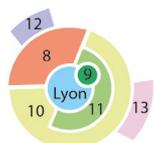
### Des écarts importants du loyer au m<sup>2</sup> entre les T1 et les autres surfaces

Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Pour autant, la différence entre les T1 et les autres surfaces, notamment à Lyon, est particulièrement élevée. La différence de prix du m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2 s'établit à 3,20 € à Lyon mais cache de fortes disparités entre les zones. L'écart du prix du mètre carré s'établit à 4,20 € dans la zone 7 et à 3,60 € dans la zone 5. Le locataire d'un T1 ne payera en revanche que 1,60 €/m<sup>2</sup> de plus que le locataire d'un T2 dans la zone 6.

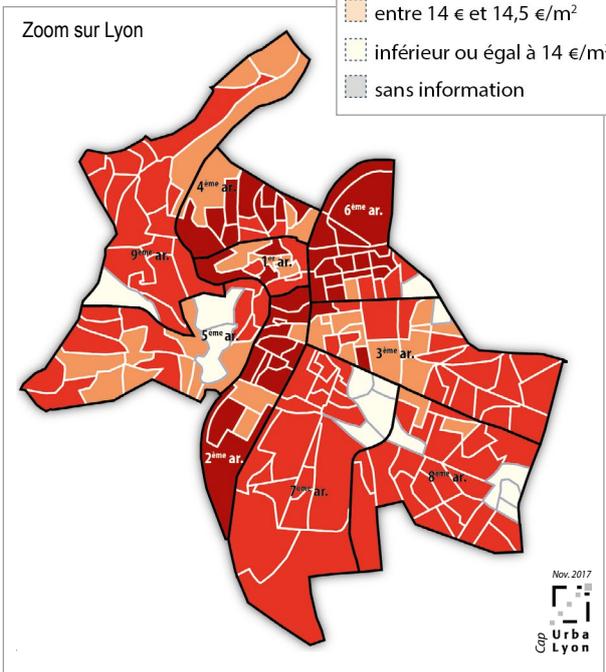
A l'extérieur du Centre, la ventilation des prix au m<sup>2</sup> en fonction de la superficie est moins étendue, avec une différence de 2,10 €/m<sup>2</sup> entre un T1 et un T2. Les spécificités du marché des très petits logements sont peu appuyées dans le Beaujolais et surtout dans la zone 10 avec des écarts de loyers médians entre T1 et T2 respectivement de 1,60 €/m<sup>2</sup> et de 0,60 €/m<sup>2</sup>.



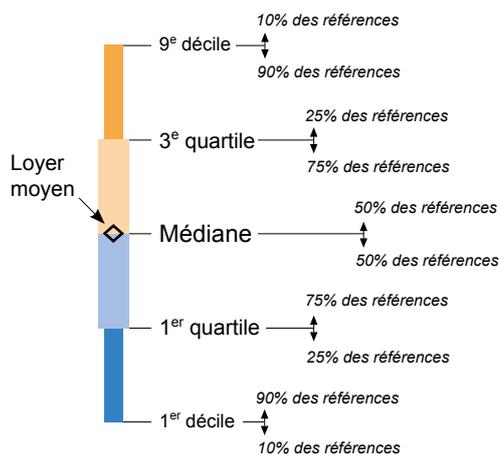
Carte schématique du périmètre



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	244	16,3
2	431	16,3
3	422	15,5
4	615	15,9
5	468	15,8
6	167	13,8
7	258	15,9
8	224	15,6
9	340	14,4
10	292	12,4
11	49	nd
12	94	12,0
13	9	nd



Guide de lecture des graphiques



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

**Aide à la lecture**

Les graphiques suivants sont communément appelés des « boîtes à moustaches ». Elles permettent d'analyser la « dispersion » des niveaux de loyers au sein de chaque zone.

Si l'amplitude des loyers sur une zone est grande, nous parlerons de « marché ventilé » ou « marché hétérogène ». A l'inverse, pour une faible amplitude, nous sommes en présence d'un « marché homogène ».

Chaque limite de hauteur des barres 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, sur 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 11,60€/m<sup>2</sup>. L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 14,10€/m<sup>2</sup> et les plus élevés sont donc deux fois plus chers que les plus faibles.

**Une très forte dispersion des loyers sur le marché des T1**

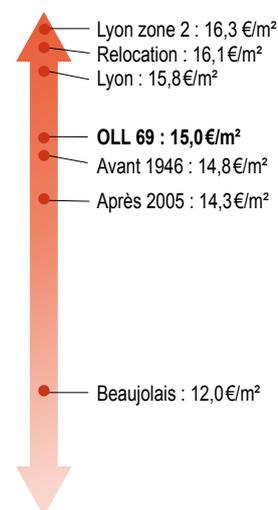
Sur le marché des T1, les loyers peuvent doubler entre les 10% de loyers les plus chers et les 10% les moins chers avec un écart de 11 €/m<sup>2</sup>, soit un loyer pouvant être multiplié par deux en fonction de l'appartement occupé. Ces écarts sont particulièrement importants à Lyon et notamment en zone 1. Les loyers extrêmes ont plus de 14 €/m<sup>2</sup> de différence, signe d'un marché diffus. A l'inverse, la zone 7 présente un marché plus concentré, avec un écart de 9,50 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes.

Les autres zones lyonnaises ont également des niveaux de loyers pouvant presque doubler en fonction des caractéristiques du bien proposé. La dispersion des loyers pour les ménages en location est plus forte au-dessus de la valeur médiane. A Lyon, l'écart entre les 10% de loyers les plus bas et le loyer médian est de 4,30 €/m<sup>2</sup> alors qu'il est de 7,20 €/m<sup>2</sup> entre le loyer médian et les 10% de loyers les plus élevés.

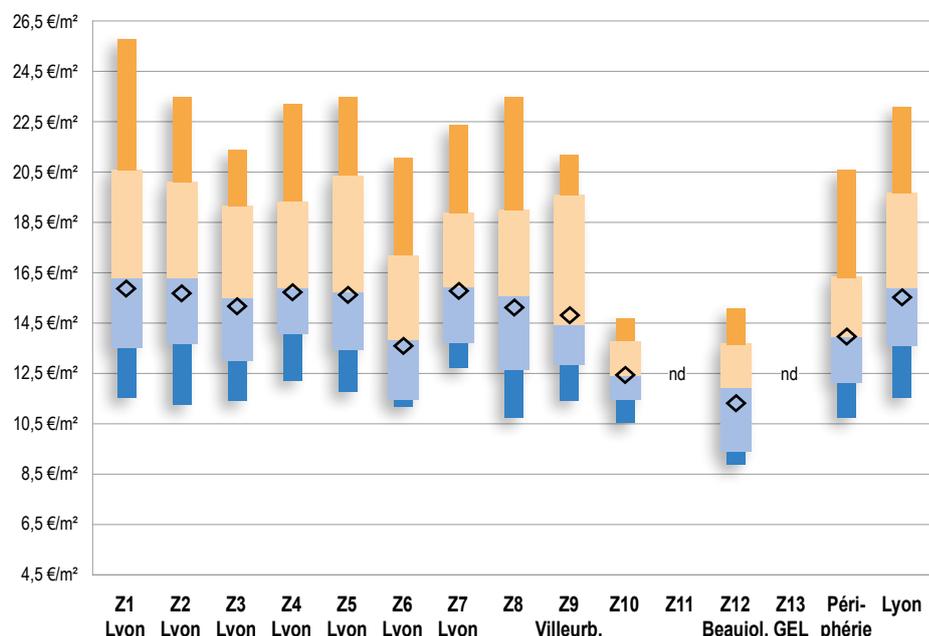
Hors Lyon, le marché est également très hétérogène dans la zone 8 avec 12,60 €/m<sup>2</sup> d'écart entre les loyers extrêmes alors qu'il est plus tenu dans la zone 10, avec un écart de seulement 4,10 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes. Cela traduit une plus grande homogénéité des prix pratiqués avec une répartition équilibrée entre les loyers extrêmes et le loyer médian.

Les T1 sont les seules typologies de logement dont les loyers dans le parc ancien sont plus chers que dans le parc récent, soit 0,50 €/m<sup>2</sup> de plus.

**T1 : niveau des loyers médians**



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



### 42% des logements studios locatifs privés occupés par des étudiants

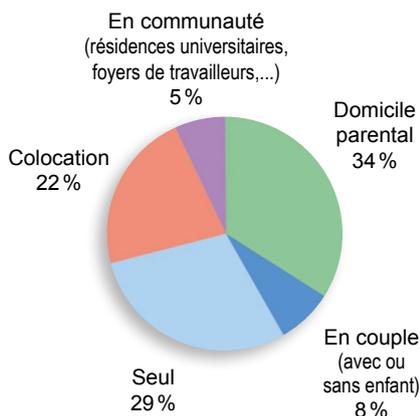
La Métropole de Lyon compte en 2015 plus de 155 440 étudiants, soit une croissance de 12% depuis 2011. Parmi les étudiants de plus de 18 ans, seulement 34% vivent au domicile de leur(s) parent(s). Les autres étudiants, autonomes, vivent en couple ou avec d'autres personnes non apparentés pour 23%, seuls pour 29%, en résidence étudiante pour 7%.

Parmi les étudiants décohabitants de chez leurs parents, plus de 87% sont locataires dans le parc privé. Les petites surfaces, meublées ou non, sont privilégiées par les étudiants car le loyer y est moins onéreux. Ainsi, sur l'ensemble du parc de T1 locatif privé, 42% des logements sont occupés par des étudiants majeurs.

### Une pression sur les petits logements qui devrait s'accroître

Au regard de l'attractivité de l'enseignement supérieur, la Métropole accueillera de plus en plus d'étudiants. Même si la part de jeunes autonomes parmi les 20-24 ans n'a augmenté que d'un point entre 2009 et 2014, elle représente tout de même 5 000 jeunes supplémentaires devant trouver un logement sur le territoire. Au regard de la hausse du nombre d'étudiants et de la tendance à la décohabitation qui devrait se prolonger, la demande de logements devrait encore augmenter dans les années à venir. Malgré les engagements politiques en faveur du développement d'autres offres de logements pour les étudiants (CROUS, logement social, logement chez l'habitant...), elles ne pourront concurrencer sérieusement l'importance de la solution logement dans le parc locatif privé.

#### Résidences principales occupées par étudiants de 18 ans ou plus selon le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2014

### La forte représentation des étudiants dans le Centre justifie le renchérissement des loyers des studios

L'analyse comparée des écarts de loyers entre les T1 et les autres surfaces entre différentes collectivités a mis en évidence la présence d'étudiants sur le marché des T1 comme facteur explicatif de ces différences\*. Dans les collectivités de Saint-Denis de la Réunion ou d'Alençon, l'écart entre les T1 et les autres surfaces est proche de 1 euro. A l'inverse, l'écart est de 4 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Lille et de 3,80 €/m<sup>2</sup> dans celle de Rennes. Les collectivités où le niveau de loyers des T1 est proche de celui des T2 ont une faible part d'étudiants dans leur population contrairement à celles où l'écart est plus significatif. Ainsi, l'attractivité de la Métropole de Lyon auprès des étudiants semble justifier la variation nette de loyers entre les appartements d'une pièce et les autres.

\* Source : Observatoires des loyers, « Territoires et loyers : premières analyses thématiques », 2016

## Une forte pression sur le parc des T2 dans le Centre

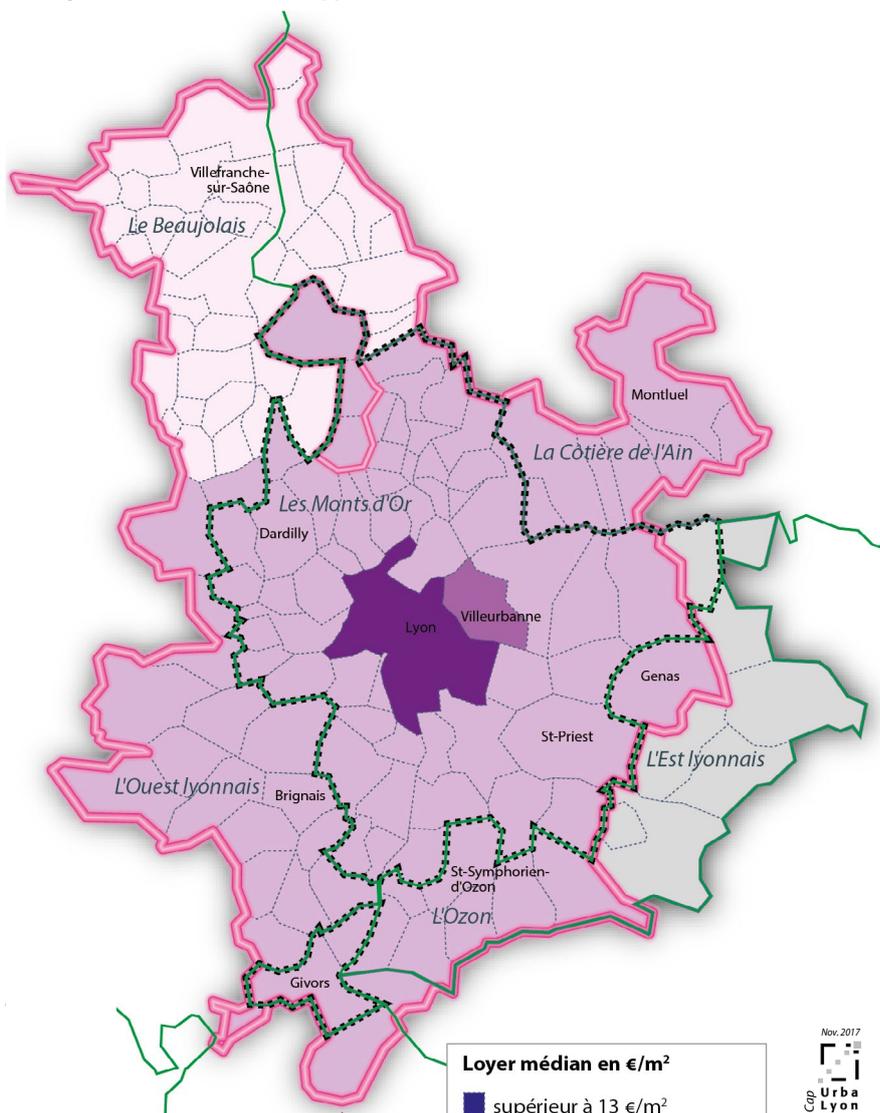
Avec 34% de T2 dans le parc locatif privé, cette typologie de logement est la plus importante sur le périmètre de l'OLL 69. Elle est particulièrement présente dans le Centre avec 35% du parc composé de T2, notamment dans les zones 4 et 6 avec 38%. En dehors du Centre, l'offre de T2 ne représente que 30% du parc total.

Les loyers sont supérieurs de 0,70 €/m<sup>2</sup> entre le Centre et le reste du périmètre (12,50 €/m<sup>2</sup> dans le Centre et 11,70 €/m<sup>2</sup> en dehors). 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 et 2, alors que la zone 7 est en-dessous des 12 €/m<sup>2</sup>, proche des niveaux des communes des zones 8, 10 et 11.

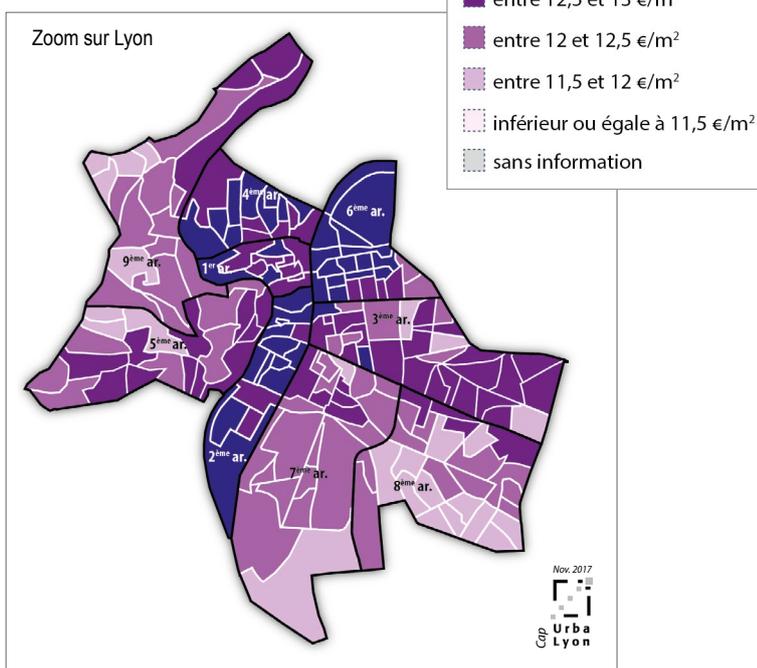
Le Beaujolais est la zone la moins chère avec 10,40 €/m<sup>2</sup>. L'offre étant très faible dans le Beaujolais (4% du parc de T2 de l'OLL), le loyer peu élevé traduit une demande faible pour ce type de bien.

Le parc ancien coûte 0,80 €/m<sup>2</sup> de moins que le parc récent construit après 2005, contre 0,20 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des appartements.

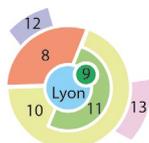
## T2 : loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	446	13,2
2	559	13,5
3	680	12,9
4	826	12,7
5	1 134	12,2
6	232	12,2
7	325	11,8
8	668	11,9
9	606	12,3
10	639	11,8
11	208	11,8
12	262	10,4
13	25	nd



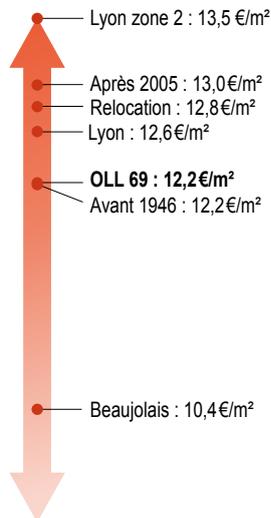
Carte schématique du périmètre



### Des écarts de loyers plus importants sur la Presqu'île et sur la Croix-Rousse pour les T2

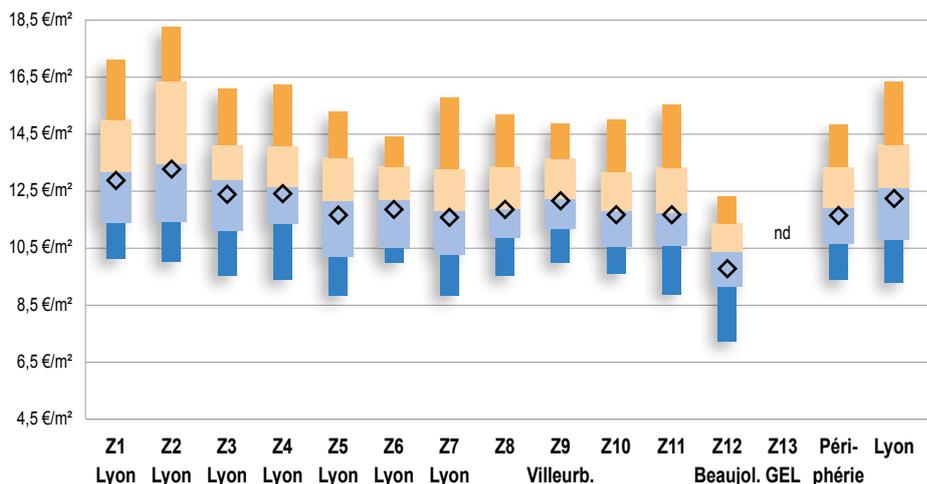
En dehors de Lyon, le marché est davantage concentré, avec 5,40 €/m<sup>2</sup> d'écart entre les loyers extrêmes. C'est à Villeurbanne que les loyers sont les moins dispersés avec 4,80 €/m<sup>2</sup> de différence entre les 10% de loyers les plus chers et les 10% les moins chers. Dans le Beaujolais, l'amplitude des niveaux de loyers est plus diversifiée pour les 50% de loyers les plus bas. Les 10% de loyers les moins chers s'écartent de 3,20 €/m<sup>2</sup> du loyer médian alors que l'écart n'est que de 1,90 €/m<sup>2</sup> entre le loyer médian et les 10% de loyers les plus élevés.

#### T2 : niveau des loyers médians



A Lyon, les écarts entre les loyers extrêmes des T2 sont moins importants que ceux des T1, respectivement 7 €/m<sup>2</sup> et 11 €/m<sup>2</sup> de différence. Cependant, leur dispersion est beaucoup plus marquée dans la zone 2 avec 8,20 €/m<sup>2</sup> d'écart alors que la zone 6 présente un marché plus homogène. Le dixième des appartements les plus chers est loué 4,40 € de plus au mètre carré que le dixième des logements les moins chers. Les zones 1, 2 et 7 présentent une plus forte dispersion des 50% des loyers les plus chers alors que les 50% les moins chers présentent des écarts de niveaux de loyers plus resserrés.

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



### Des loyers équivalents entre les quartiers lyonnais excentrés et les zones extérieures de Lyon sur les T3

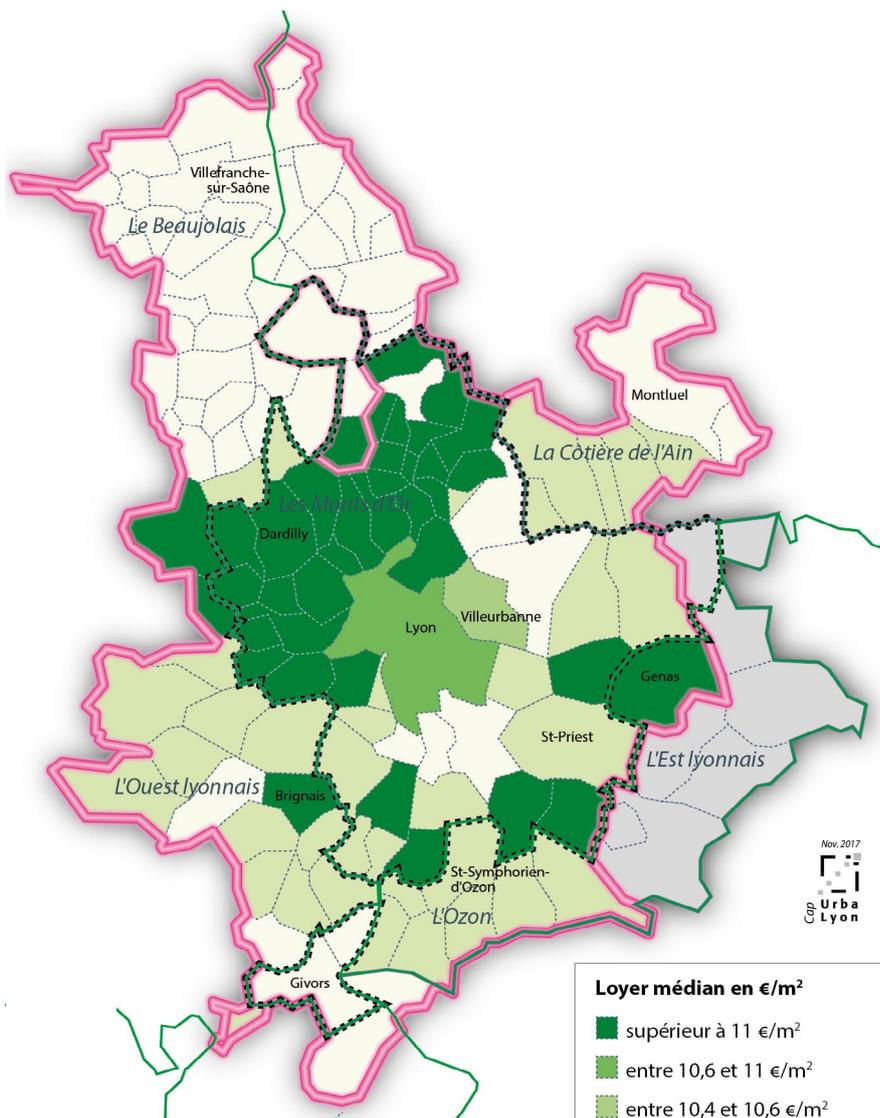
Après les T2, les T3 sont la deuxième typologie d'appartements proposée en locatif privé dans le périmètre de l'OLL avec 31% de l'offre de logements. Ils sont même la première typologie de bien en dehors du Centre. Ils représentent jusqu'à quatre appartements locatifs privés sur dix dans le Grand Est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

La moitié des locataires privés lyonnais paye plus de 10,80 €/m<sup>2</sup> pour un T3. La zone 5 est le secteur le plus accessible avec un niveau de loyer médian à 10,40 €/m<sup>2</sup> et, une fois encore, la zone 1 la plus chère avec 11,90 €/m<sup>2</sup>.

En dehors du Centre, si le loyer médian est inférieur de 0,60 € avec 10,20 €/m<sup>2</sup>, il cache de grandes disparités entre les zones. Le Beaujolais est toujours le secteur où les niveaux de loyers sont les plus bas, à 9,20 €/m<sup>2</sup>. A l'inverse, les communes du nord-ouest de Lyon présentent des niveaux de loyers proches de certains quartiers lyonnais avec 11,10 €/m<sup>2</sup>.

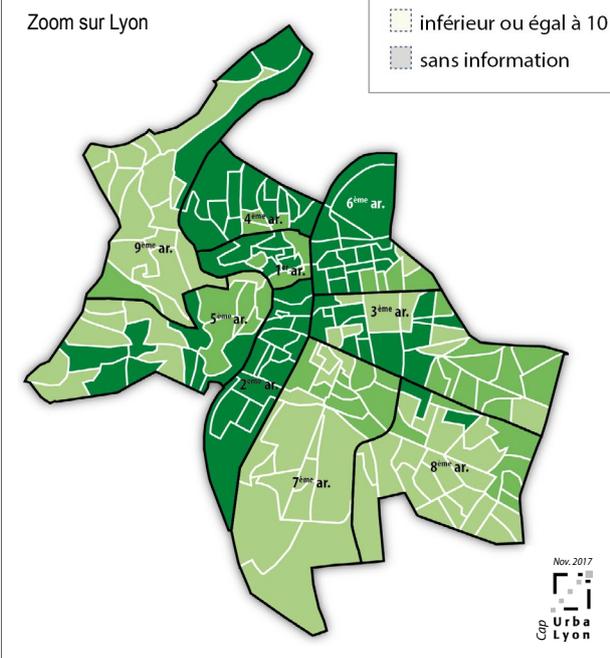
La différence de loyer au mètre carré entre les biens récents et les plus anciens s'élève à 1,30 €. Ces dernières années, la construction s'est davantage tournée vers les T2 et T3. Les constructions après 2005 représentent 11% de l'offre totale de logements proposés en location. Ces types de biens présentent un bon compromis pour les investisseurs entre rentabilité et sécurité, en proposant des types de biens pouvant séduire une très grande variété de ménages : jeunes actifs en couple ou célibataires, étudiants en colocation, personnes âgées qui ne veulent plus entretenir une grande maison individuelle et se rapprocher des services et équipements, etc.

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



**Loyer médian en €/m<sup>2</sup>**

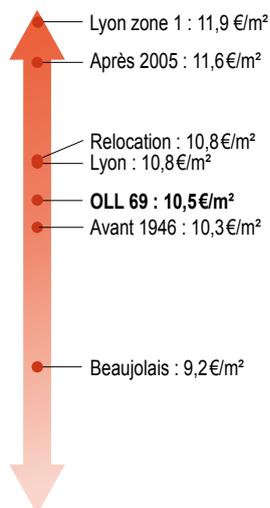
- supérieur à 11 €/m<sup>2</sup>
- entre 10,6 et 11 €/m<sup>2</sup>
- entre 10,4 et 10,6 €/m<sup>2</sup>
- entre 10 et 10,4 €/m<sup>2</sup>
- inférieur ou égal à 10 €/m<sup>2</sup>
- sans information



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	415	11,9
2	436	11,4
3	602	11,3
4	716	10,7
5	1 352	10,4
6	193	10,7
7	508	10,5
8	860	11,1
9	599	10,6
10	683	10,1
11	324	9,7
12	286	9,2
13	25	nd



**T3 : niveau des loyers médians**



**Un marché des T3 plus homogène, notamment à l'extérieur du Centre**

Quelle que soit sa zone de résidence, un locataire payera un loyer similaire pour un T3. Le marché lyonnais présente encore une fois une plus grande dispersion des loyers que les marchés périphériques, même s'il demeure plus tenu que les marchés des petits logements.

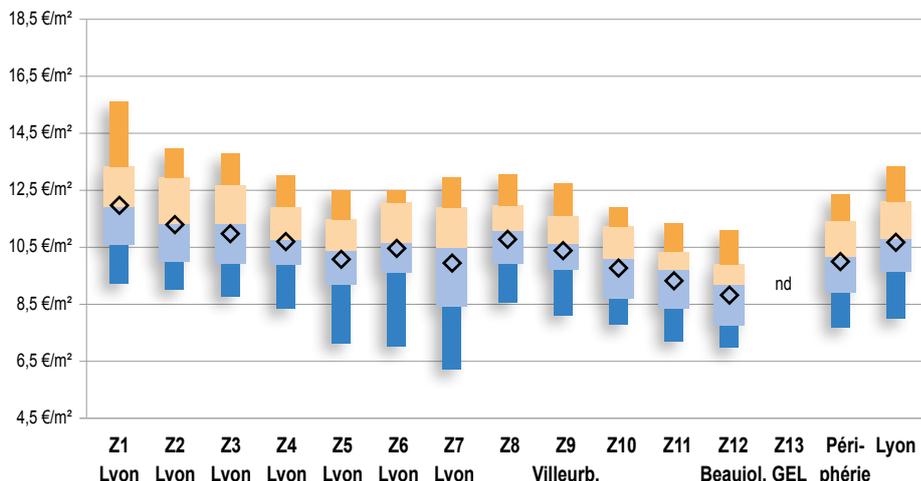
A Lyon, les loyers extrêmes ont 5,30 €/m<sup>2</sup> d'écart. Ces dispersions sont plus significatives en zones 1 et 7.

En zone 1, les 50% des loyers les plus élevés sont plus dispersés. Les 10% de logements aux loyers les moins élevés ne payent que 2,70 €/m<sup>2</sup> de moins que le loyer médian, contrairement aux 10% les plus élevés dont l'écart est de 3,70 €/m<sup>2</sup>.

A l'inverse, la dispersion des loyers dans la zone 7 est plus importante pour les loyers inférieurs au loyer médian avec une différence de 3,70 €/m<sup>2</sup> entre les 10% les moins chers et la médiane contre seulement 1,80 €/m<sup>2</sup> entre le loyer médian et les 10% de loyers les plus chers.

À Villeurbanne, l'écart est de 4,60 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes. Il est inférieur sur les autres zones périphériques avec 80% des locataires qui n'ont que 4,10 € de différence au mètre carré entre les loyers les plus élevés et les plus bas.

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



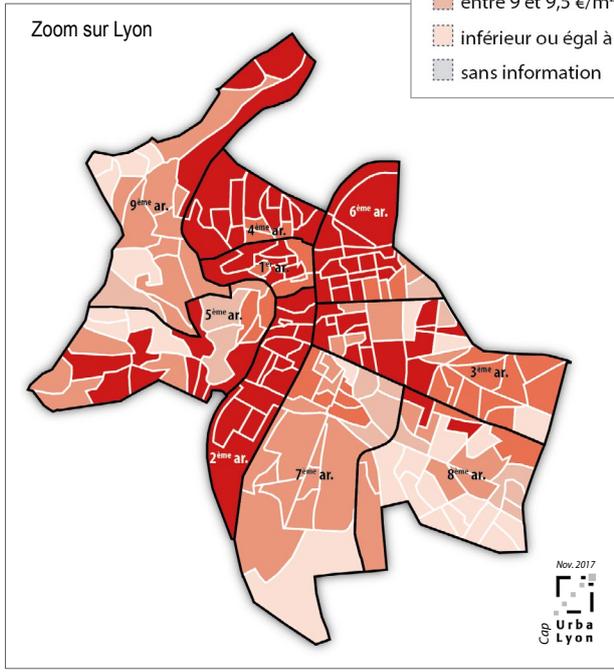
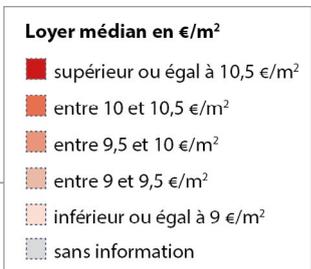
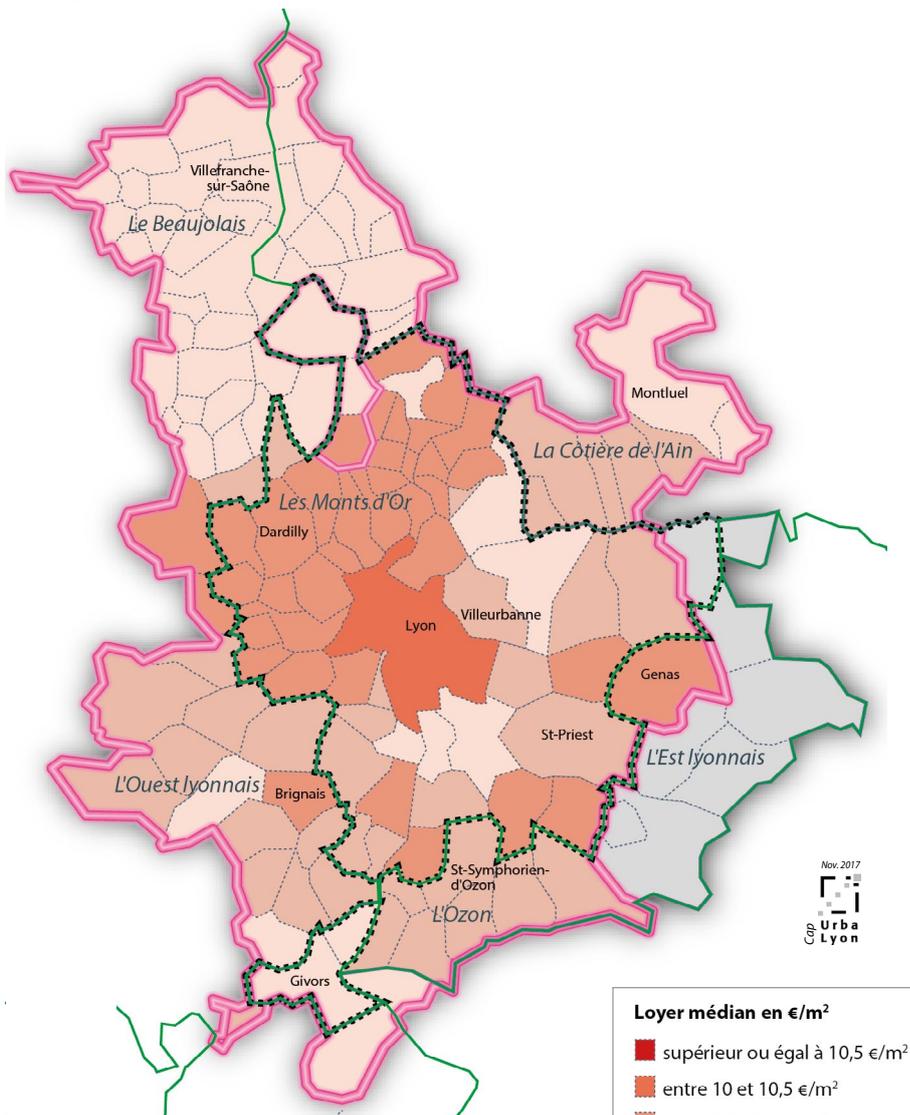
## Des niveaux de loyers bas sur le parc de T4, surtout en dehors du Centre

Les T4 sont davantage présents dans le parc locatif en dehors de Lyon puisqu'ils représentent entre 17 et 20% des appartements locatifs privés contrairement au Centre où ils ne pèsent que 12%. Conséquence de cette répartition, le poids des familles avec enfants est beaucoup moins élevé au sein du parc locatif à Lyon ou à Villeurbanne. Dans le Centre, 19% des ménages du parc locatif 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.

Le loyer médian pour les T4 s'établit à 9,80 €/m<sup>2</sup> avec un écart de 0,80 € du mètre carré entre le loyer médian du Centre (10 €/m<sup>2</sup>) et celui en dehors (9,20 €/m<sup>2</sup>). La dispersion des loyers est cependant assez élevée à Lyon et Villeurbanne avec une différence de 2,90 €/m<sup>2</sup> entre la zone 2 et la zone 7, respectivement 11,40 €/m<sup>2</sup> et 8,50 €/m<sup>2</sup>.

Il est possible que les niveaux de loyers moins élevés incitent à la sous-occupation. Les T4 sont avant tout occupés par des ménages de deux personnes dans 29% des cas et de trois personnes dans 25% des cas. La part de T4 occupés par un seul locataire n'est en moyenne que de 19% mais elle est bien plus importante dans les secteurs où les loyers sont moins élevés comme dans la zone 7 à Lyon ou dans le Beaujolais avec plus d'un quart d'occupation par une seule personne.

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



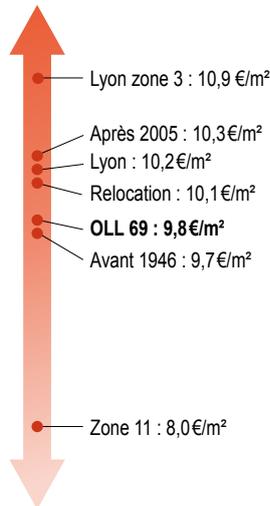
Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	215	10,9
2	161	11,4
3	207	10,9
4	365	10,5
5	951	9,5
6	115	9,5
7	446	8,5
8	332	9,7
9	259	9,4
10	296	9,5
11	146	8,0
12	155	8,0
13	9	nd



### Des écarts plus significatifs de loyers entre les T4 des quartiers lyonnais éloignés du centre-ville

La zone 10 présente le marché le plus homogène avec un faible écart de 2,30 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes. Le marché des appartements de quatre pièces dans le Beaujolais est à l'inverse le plus disparate notamment pour la moitié des logements les plus chers. Les 10% de loyers les plus chers sont 2,2 fois plus élevés que les 10% de loyers les moins chers.

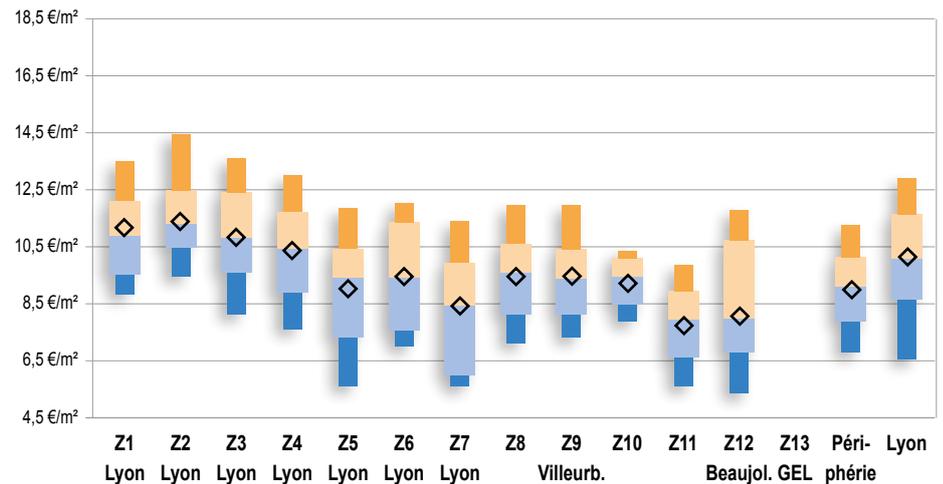
#### T4 : niveau des loyers médians



Sur l'ensemble du périmètre, 80% des locataires de T4 paient un loyer entre 8,20 €/m<sup>2</sup> et 12,30 €/m<sup>2</sup>, soit une différence de 5,50 €/m<sup>2</sup> entre les loyers extrêmes.

A Lyon, les marchés les plus hétérogènes sont cette fois-ci dans les quartiers périphériques et non pas dans les quartiers de centre-ville. Les écarts entre les loyers extrêmes des zones 5 et 7 sont respectivement de 6,20 €/m<sup>2</sup> et 5,80 €/m<sup>2</sup>. Dans ces deux zones, l'hétérogénéité est davantage marquée sur la partie basse des loyers avec des écarts plus significatifs entre les loyers les moins chers et la médiane qu'entre les loyers les plus chers et la médiane.

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



## Une offre faible de grands logements

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

Le marché des grands logements est la cible privilégiée des familles. Il représente 13% des logements sur le périmètre observé, dont 39% de maisons. Seulement un grand logement sur quatre se situe à Lyon. Il s'agit à plus de 90% d'appartements. La tendance s'inverse en dehors du Centre avec 61% de maisons sur l'ensemble du parc locatif privé.

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.

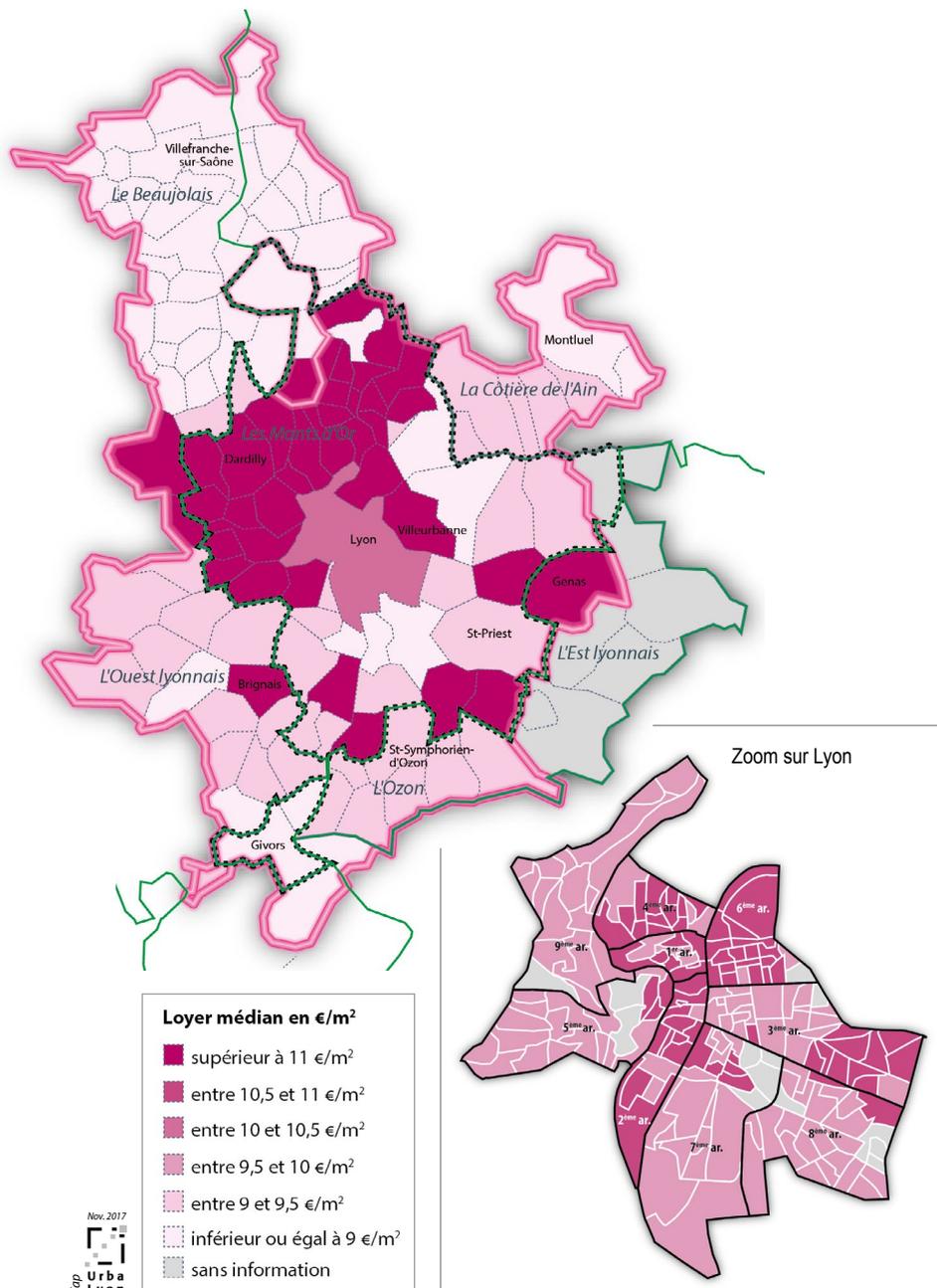
L'écart de loyer est moins important entre le Centre et le périmètre extérieur pour les grands logements avec une différence de 0,50 €/m<sup>2</sup>. La zone 5 est la moins chère de Lyon avec 9,50 €/m<sup>2</sup> et les zones 1 et 2 sont les plus chères avec un loyer médian de 10,80 €/m<sup>2</sup>. Villeurbanne propose les niveaux de loyers les plus élevés. Plus de la moitié des locataires payent 12,70 €/m<sup>2</sup>. A l'extérieur 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 8,50 €/m<sup>2</sup>.

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.

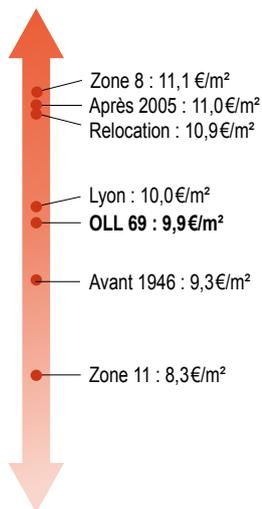
Les grands logements affichent l'écart de loyer le plus important entre le parc récent et le parc ancien. Un grand logement construit après 2005 se louera 1,70 €/m<sup>2</sup> de plus qu'un logement ancien.

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

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



**T5 et + : niveau des loyers médians**



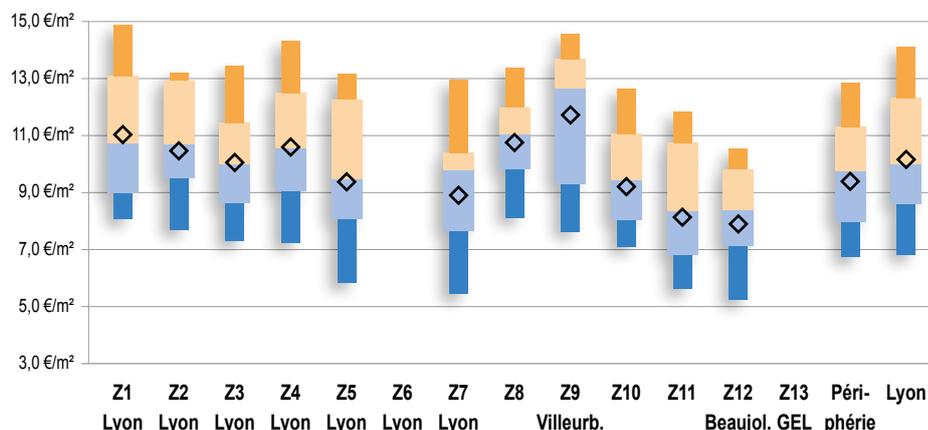
**Une grande hétérogénéité des loyers sur l'ensemble des marchés des grands logements**

Sur l'ensemble du périmètre de l'OLL, 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 (maisons ou appartements) ou du nombre de pièces (supérieur ou égal à 5 pièces).

A Lyon, les écarts entre les valeurs extrêmes varient de 5,50 €/m<sup>2</sup> dans la zone 2 qui est la plus concentrée à 7,60 €/m<sup>2</sup> dans la zone 7, zone la plus hétérogène en matière de niveaux de loyers.

A Villeurbanne, le marché est très fortement ventilé dans ses valeurs basses et beaucoup plus concentré dans ses valeurs hautes. L'écart entre les 10% de loyers les moins chers et la valeur médiane est de 5,10 €/m<sup>2</sup> alors qu'il est seulement de 1,90 €/m<sup>2</sup> entre les 10% de loyers les plus chers et le loyer médian. Le nord-ouest du périmètre (zones 8 et 12) est plus homogène avec une différence des loyers extrêmes s'établissant à 5,30 €/m<sup>2</sup>.

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

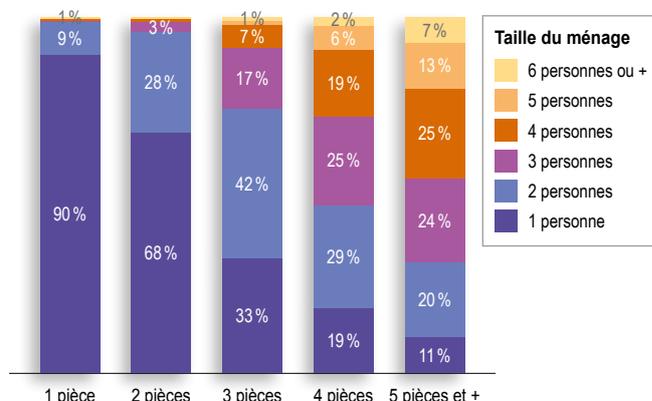


\* Appartements de cinq pièces et plus et ensemble des maisons

**Un déficit de grands logements**

Près d'un T4 sur cinq est occupé par une seule personne. Sur le parc des grands logements locatifs (5 pièces ou plus), 11% sont occupés par une personne seule et 20% par deux personnes. De plus, les petits ménages occupants un grand logement ont tendance à rester plus durablement au sein de leur résidence. Ainsi 43% des ménages composés d'une seule personne occupant un T5 ou plus depuis 10 ans ou plus. Si on ne peut préjuger du parcours personnel de chaque ménage (si la personne vit seule au moment du recensement, le ménage pouvait cependant être plus grand l'année précédente), la moitié des ménages composés d'une ou de deux personnes occupant un grand logement est composé d'une personne de référence ayant 65 ans ou plus.

**Nombre de personnes du ménage par typologie de logement**



Source : Insee, RP2014

# L'époque de construction du logement détermine significativement le loyer

Plus le logement est récent, plus le loyer est élevé sauf pour les logements construits avant 1946, notamment à Lyon.

## Un renchérissement des loyers dans le parc construit après 2005

En matière de loyer, le parc récent à Lyon en zones 2 et 4 se situe entre 13,40 €/m<sup>2</sup> et 13,50 €/m<sup>2</sup>. Ce sont les deux zones les plus chères du périmètre. Ce niveau de prix se justifie en partie au regard de la faiblesse de l'offre récente sur ces quartiers, qui ne représente que 5% du parc locatif total.

A contrario, le loyer médian lyonnais le plus faible est pratiqué en zone 5 à 11,80 €/m<sup>2</sup> sachant que 35% du parc lyonnais construit après 2005 se situe dans cette même zone.

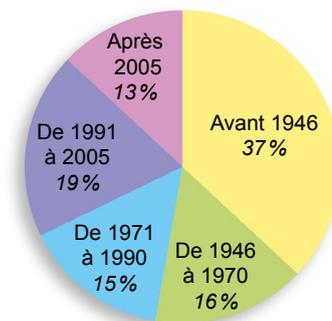
A Villeurbanne, le loyer médian du parc récent s'établit à 12,80 €/m<sup>2</sup>, soit 1,80 €/m<sup>2</sup> de plus par rapport aux logements construits au cours de la période précédente (entre 1991 et 2005).

Dans le reste du périmètre en revanche, les écarts de prix entre ces deux périodes sont plus faibles, et s'établissent entre 0,50 €/m<sup>2</sup> et 0,90 €/m<sup>2</sup>.

## Peu de grands logements locatifs construits après 2005

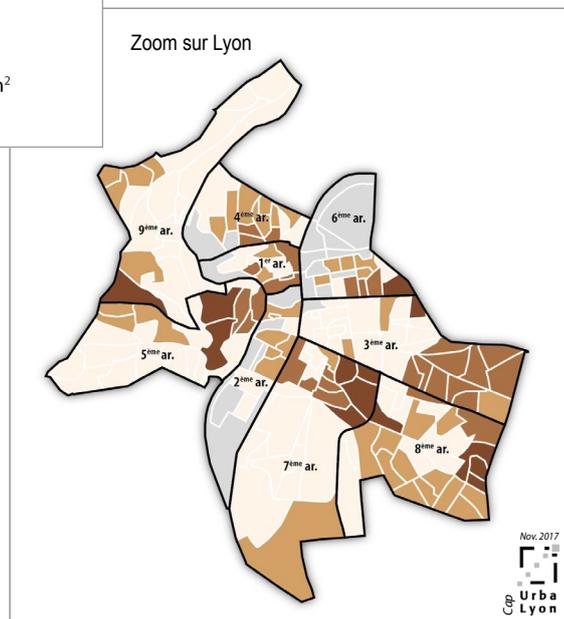
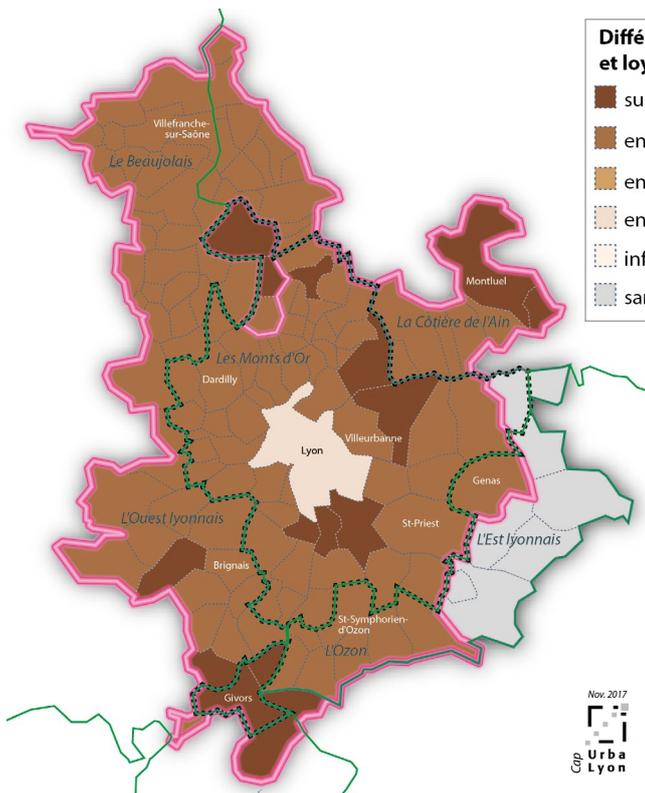
Trois appartements sur quatre produits après 2005 pour le locatif privé sont des T2 ou des T3. Les grands appartements (5 pièces ou plus) locatifs ne représentent que 3% des logements construits récemment, avec seulement 800 appartements. L'offre locative récente de grands logements est davantage portée par la construction de maisons avec près de 1 200 maisons construites après 2005 louées en 2014, selon l'Insee. Elles sont surtout localisées en zones 8 et 10 qui concentrent respectivement 26% et 28% des maisons en location privée construites après 2005.

Répartition des références de l'OLL par ancienneté du parc



Source : OLL69 2016

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



## Des loyers élevés pour les appartements anciens car surtout situés au centre de Lyon

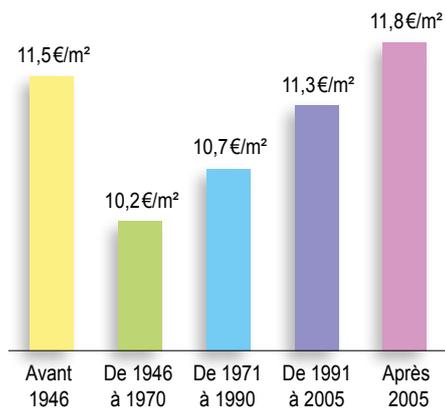
Les loyers des appartements construits avant 1946 ont un niveau proche de ceux construits après 2005, à 11,70 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien contre 11,90 €/m<sup>2</sup> dans le neuf. Cependant, ce niveau global cache de grandes disparités en fonction des territoires. A Lyon, l'écart de loyer entre les logements conçus avant 1946 et après 2005 n'est que de 0,20 €/m<sup>2</sup> alors qu'il est systématiquement supérieur à 1 € dans les autres zones.

Le caractère patrimonial et surtout la localisation concentrée dans le Vieux Lyon ou la Presqu'île justifie la pratique de niveaux de loyers équivalents à des logements récents. Pour autant, ces derniers sont mieux conçus en matières d'isolation thermique ou sonore, et sont pourvus d'équipements modernes (48% d'ascenseurs pour les logements collectifs conçus avant 1946 contre 81% pour ceux conçus après 2005). Un tiers des appartements locatifs privés de Lyon est situé dans les 1er et 2e arrondissements. 70% des logements de ces deux arrondissements ont été construits avant 1946.

Le phénomène d'attractivité du logement en fonction de son emplacement est visible au regard du niveau de loyer par zones de l'OLL. Les quartiers de la Presqu'île, du Vieux Lyon et du 6e arrondissement notamment présentent des niveaux de loyers allant de 12,30 €/m<sup>2</sup> à 12,80 €/m<sup>2</sup>. Les zones 6 et 7 qui concentrent davantage les quartiers plus excentrés dans les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements sont à des niveaux plus faibles, entre 10,70 €/m<sup>2</sup> et 11,40 €/m<sup>2</sup>.

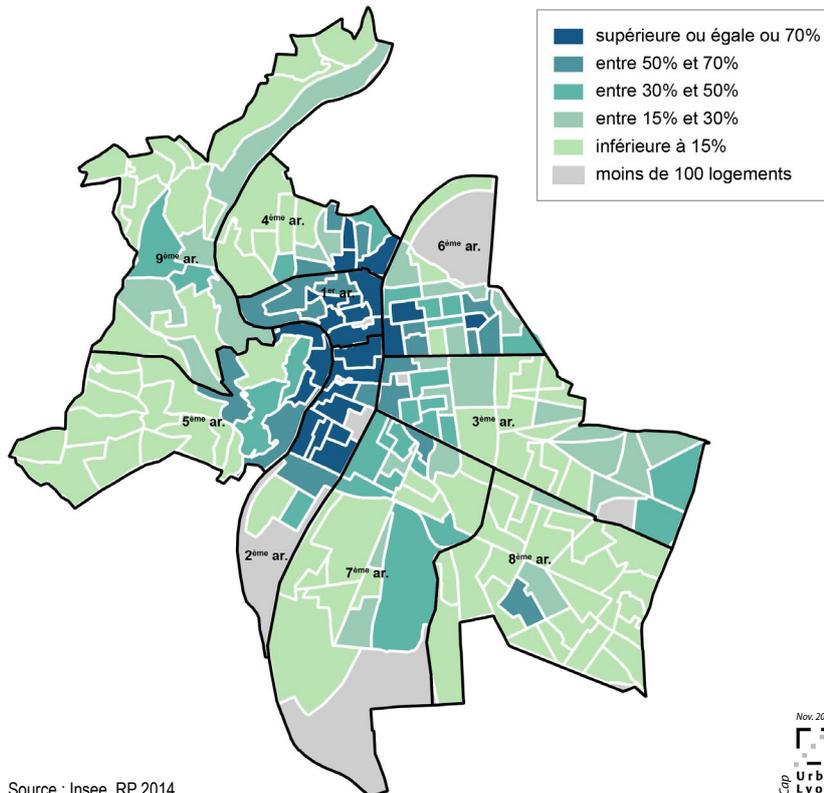
L'amplitude des loyers entre les 25% de logements les plus chers et les 25% les moins chers est élevée, à hauteur de 4,10 €/m<sup>2</sup>, traduisant les écarts significatifs pratiqués en fonction de la localisation du bien mais également de ses éléments de confort intrinsèques. De même, le loyer médian des maisons n'est que de 9,10 €/m<sup>2</sup> alors qu'il s'élève à 11,70 €/m<sup>2</sup> pour les appartements, sachant que le parc ancien du centre-ville de Lyon est essentiellement constitué d'appartements.

Niveau des loyers médians par année de construction



Source : OLL69 2016

Part de logements construits avant 1946



Nov. 2017  
Cité Urbaine  
Lyon

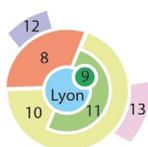
## Le parc de logements d'après-guerre loué moins cher

Le parc construit entre 1946 et 1970 présente les niveaux de loyers les moins élevés. La moitié des locataires payent 10,20 €/m<sup>2</sup>. Pour ce parc, le loyer médian le plus élevé est pratiqué dans la zone 11 avec 11,50 €/m<sup>2</sup>, soit des niveaux équivalents aux logements des zones 1 et 2 de Lyon. L'écart des loyers médians entre Lyon et les communes périphériques est assez faible. L'économie est au maximum de 1,40 €/m<sup>2</sup> pour les locataires de la zone 10 qui s'acquittent de leur loyer pour 9,20 €/m<sup>2</sup>.

Les faibles niveaux de loyer traduisent les problématiques d'attractivité du parc construit après la seconde guerre mondiale, qui intervient en réponse à la crise du logement que connaît la France à cette époque. Ces logements, construits en grande quantité, annoncent le début de l'industrialisation de la construction. Souvent d'un moindre cachet, ils sont très énergivores s'ils n'ont pas fait l'objet de rénovation. Ces logements nécessitent d'importantes provisions sur charges. Les propriétaires ont alors tendance à abaisser les loyers pour compenser ce phénomène.

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

Carte schématique du périmètre



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

# Une maîtrise des loyers à la relocation

Si les loyers de relocation sont supérieurs à ceux dont s'acquittent les locataires stables, leur hausse demeure néanmoins contenue pour une grande partie du territoire.

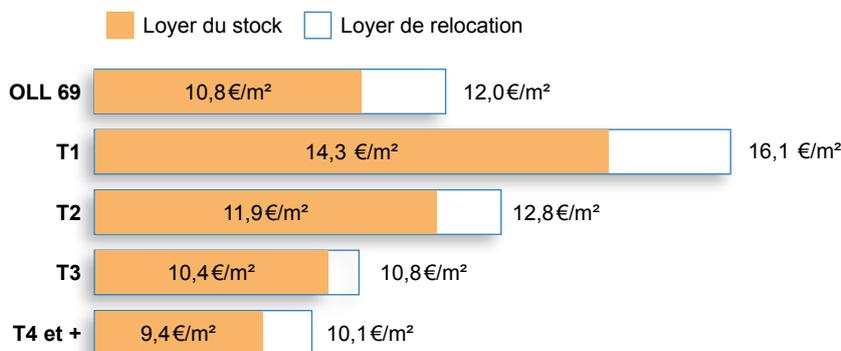
## Un loyer médian de relocation supérieur de 1,20 €/m<sup>2</sup> au loyer de stock

Un tiers des locataires a changé d'appartements au cours de l'année 2015. Ces locataires payent un loyer au mètre carré supérieur de 1,20 € à celui des locataires ayant conservé le même logement.

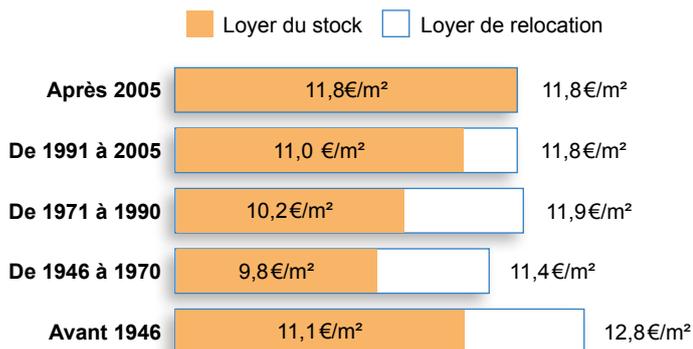
## Une différence plus élevée à la relocation pour les petits logements

Globalement, plus la surface du logement est petite, plus le montant du loyer à la relocation sera élevé par rapport au loyer de stock. Lors du changement de locataire dans un T1, les nouveaux locataires paient un loyer 1,80 €/m<sup>2</sup> de plus que les locataires vivant dans leur T1 depuis plus d'un an. Pour les T4 ou plus, la différence est de 0,70 €/m<sup>2</sup>. Ce constat est à mettre en corrélation avec la présence massive de petits logements dans le Centre, où le marché est davantage tendu.

### 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

	En 2014	2011-2013	Avant 2011
Loyer moyen	11,6 €/m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,3 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	8,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	12,0 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	14,2 €/m <sup>2</sup>	13,1 €/m <sup>2</sup>	12,2 €/m <sup>2</sup>
Nb de références	6 484	6 363	9 977

#### 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.

## La tension sur le marché favorise une hausse des loyers à la relocation

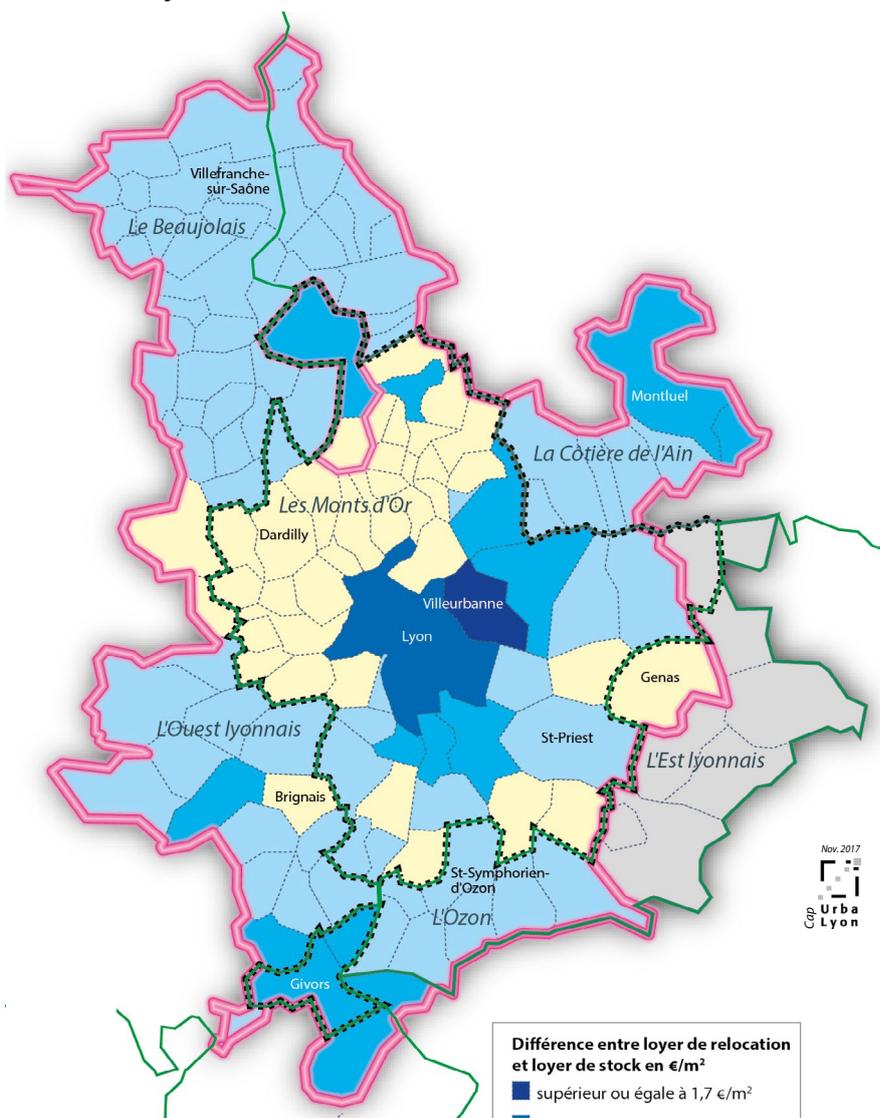
La logique du marché laisse à penser qu'un secteur locatif à forte mobilité favorise une hausse des loyers à la relocation en raison notamment de remises en l'état des logements entre deux locataires plus fréquentes. Pourtant, il ne semble pas exister de lien direct entre le taux de rotation et le niveau de différence entre les loyers de stock et les loyers de relocation.

Ainsi, le taux de rotation dans le parc de la zone 6 est de 38%, soit la zone où les locataires sont les plus mobiles. A l'inverse, la zone 5 avec 31% de rotation dans le parc locatif privé est la zone de Lyon la moins mobile. Pour autant, l'écart entre le loyer médian de relocation et celui d'un locataire stable est le même et s'établit à 1,60 €/m<sup>2</sup> sur ces deux zones.

De même, hors Lyon et Villeurbanne, le parc locatif privé de la zone 11 a connu un taux de rotation de 26% alors qu'il est de 37% dans le Beaujolais. Néanmoins, l'écart entre le loyer médian de relocation et celui dont s'acquitte le locataire n'ayant pas quitté son logement au cours de l'année 2015 est le même et s'élève à seulement 0,20 €/m<sup>2</sup>.

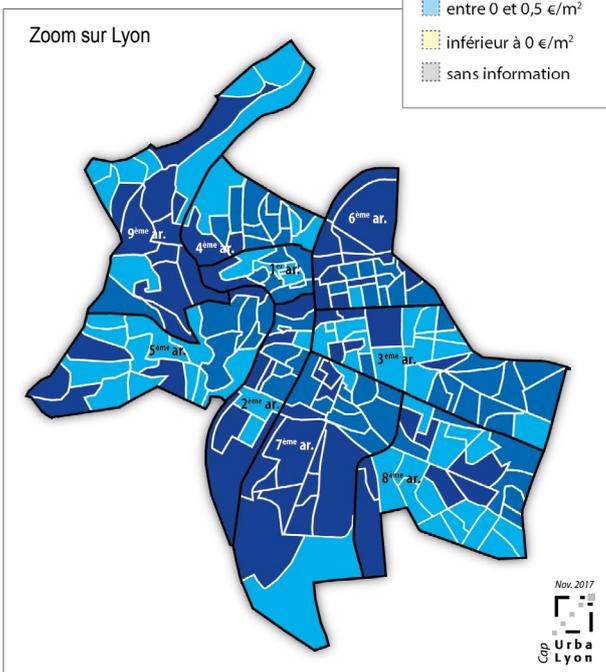
Les écarts entre loyer de stock et loyer de relocation sont donc plus prononcés là où le niveau des loyers est déjà élevé. Il est en effet plus facile pour les propriétaires bailleurs de trouver un nouveau locataire malgré une hausse de loyer dans les secteurs tendus où la demande est élevée.

## Différence de loyers de relocation et de stock



**Différence entre loyer de relocation et loyer de stock en €/m<sup>2</sup>**

- supérieur ou égale à 1,7 €/m<sup>2</sup>
- entre 1,5 et 1,7 €/m<sup>2</sup>
- entre 0,5 et 1,5 €/m<sup>2</sup>
- entre 0 et 0,5 €/m<sup>2</sup>
- inférieur à 0 €/m<sup>2</sup>
- sans information



Carte schématique du périmètre



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
1	445	13,6
2	540	13,8
3	636	13,1
4	786	13,0
5	976	12,4
6	216	12,4
7	407	12,2
8	773	11,1
9	524	12,7
10	667	10,3
11	221	10,0
12	262	9,3
13	31	nd

## 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\* 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). Ces dernières années, l'IRL progresse peu. Entre 2015 et 2016, l'indice le plus fort est de 0,18%, soit une hausse bien moindre que celles enregistrées entre les loyers de stock en 2015 et ceux de relocation. Certaines exceptions demeurent, notamment en cas d'une sous-valorisation du loyer argumentée ou lors de travaux d'amélioration du logement.

Les différences observées entre les loyers de stock et les loyers à la relocation peuvent se justifier d'après plusieurs motifs :

- **Un effort important d'amélioration du parc ancien.** Le parc de logements construits avant 1990 est reloué entre 1,60 €/m<sup>2</sup> et 1,70€/m<sup>2</sup> plus cher que les logements n'ayant pas fait l'objet de changement de locataire. Pour le parc construit entre 1991 et 2005, la relocation induit une hausse de 0,80 €/m<sup>2</sup>. Enfin, dans le parc conçu après 2005, un nouveau locataire ne payera aucune différence de loyer avec un locataire stable. Le parc récent ne nécessite pas logiquement de travaux d'amélioration puisqu'il est déjà supposé qualitatif, en adéquation avec les besoins des ménages actuels. Ce n'est pas le cas du parc plus ancien et la différence observée des loyers pratiqués à la relocation pour le parc plus ancien semble traduire un investissement des propriétaires bailleurs pour l'amélioration de leur(s) logement(s).
- **Un loyer manifestement sous-évalué.** 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.

- **Un non respect (volontaire ou par ignorance) de la loi.** 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 pourraient en partie réduire le risque d'une hausse non justifiée des loyers à la relocation même si elle n'empêchera pas à elle-seule les pratiques parfois volontairement illégales.

\* 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.

# Des loyers moins élevés sur le marché des professionnels de l'immobilier

Globalement, les locataires sont exposés à un marché plus cher et des écarts de loyers plus importants lorsqu'ils louent directement auprès de propriétaires.

## Des loyers généralement plus élevés en gestion directe qu'en gestion déléguée

Les logements locatifs privés sont majoritairement gérés par leur propriétaire. Les professionnels de l'immobilier gèrent en effet seulement deux logements sur cinq.

Contrairement à certaines idées préconçues, le loyer médian pratiqué par les particuliers est supérieur à celui des agences immobilières de 1,10 €/m<sup>2</sup>. La gestion directe implique également une plus forte dispersion des loyers avec un écart de 8,20 €/m<sup>2</sup> (entre les loyers les plus faibles et les plus forts) contre un écart de 6,90 €/m<sup>2</sup> pour les loyers des logements gérés par des professionnels. Cette moindre dispersion chez les professionnels se justifie peut-être par une meilleure connaissance du marché immobilier. Il est plus facile pour les professionnels gérant plusieurs biens en même temps d'appliquer un modèle de loyer commun à l'ensemble du parc qu'ils gèrent. Ces écarts pourraient venir également d'un positionnement sur le marché de la location différent entre les particuliers et les professionnels.

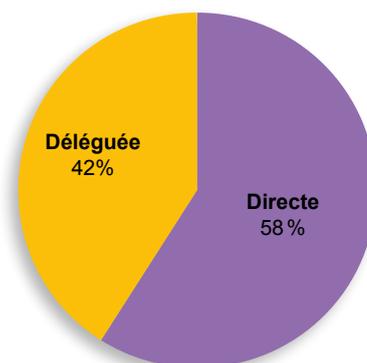
La différence des loyers appliqués entre la gestion directe et la gestion déléguée est très visible à Lyon avec un écart entre loyers médians de 1,80 €/m<sup>2</sup> alors qu'elle n'est que de 0,90 €/m<sup>2</sup> en dehors du Centre.

Les différences de loyers pratiqués en gestion directe est plus importante à Lyon et est particulièrement visible dans les zones 2 et 5 avec des écarts respectifs entre les loyers extrêmes de 11,20 et 10,20 €/m<sup>2</sup>. Cette hétérogénéité des marchés est notamment portée par les loyers les plus chers qui présentent un écart significatif avec la médiane. En revanche, le mode de gestion génère peu de variation des loyers dans la zone 10 où le loyer médian en gestion directe est supérieur de 0,40 €/m<sup>2</sup> à celui en gestion déléguée.

## Une hausse plus importante des loyers de relocation en gestion directe

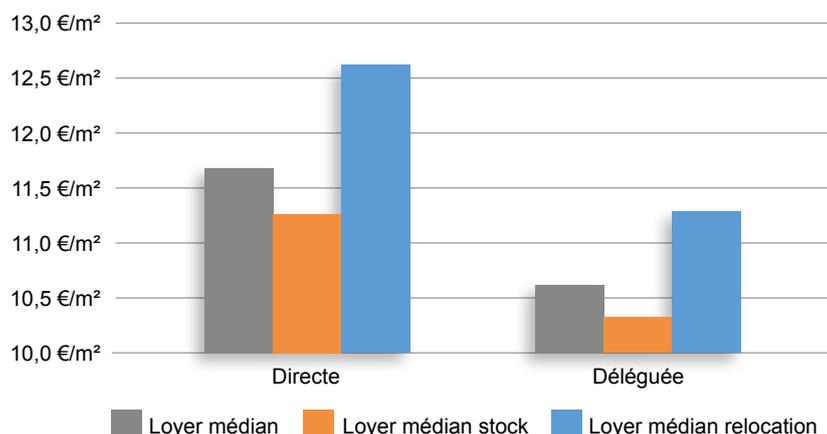
La différence de loyers pratiqués entre gestion directe et gestion déléguée est également visible sur le marché de la relocation. Les loyers pratiqués par les particuliers y sont également plus élevés que ceux appliqués par les professionnels (12,60 €/m<sup>2</sup> contre 11,30 €/m<sup>2</sup>). La différence entre les loyers de stock et les loyers de relocation y est plus marquée (1,40 €/m<sup>2</sup> pour les locataires en gestion directe et 1 €/m<sup>2</sup> pour les locataires en gestion déléguée).

Répartition des références de l'OLL par type de gestion



Source : OLL69, 2016

## Les différents niveaux de loyers par type de gestion



## Des charges plus élevées pour les logements construits entre 1971 et 1990

Les montants des charges varient fortement selon la période de construction du logement.

### 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 58 €. Les provisions de charges représentent 9,8% de la dépense locative moyenne. A Lyon, le montant moyen des charges varie de 41 € pour les logements locatifs localisés en zone 2 à 68 € pour ceux localisés en zone 7. En dehors de Lyon, le montant moyen des charges va de 43 € dans le Grand Est Lyonnais à 72 € dans la zone 8 principalement composée des communes localisées au nord-ouest de Lyon.

Si la valeur d'un bien immobilier repose avant tout sur sa localisation, le montant des charges dépend quant-à-lui 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 €. Logiquement, plus la surface du logement est élevée, plus le montant des charges à payer le sera également.

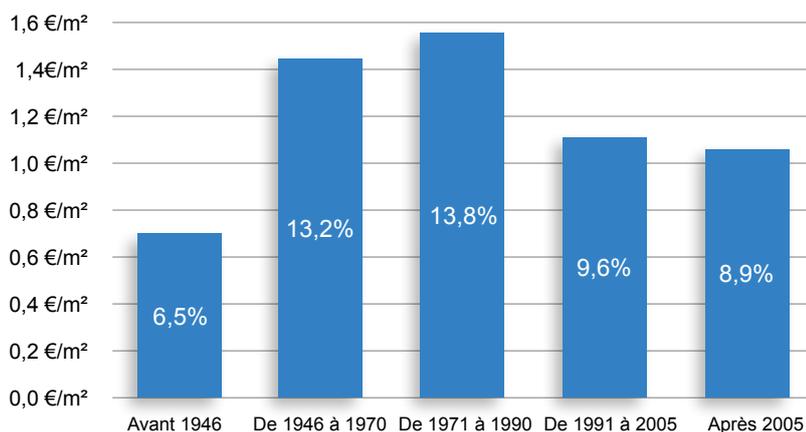
### Des niveaux de charges variables en fonction de l'époque de construction

Les immeubles anciens, construits avant 1945 ont un niveau de charges faibles, de 0,70 €/m<sup>2</sup>. La faiblesse des charges peut venir en partie de rénovations destinées à améliorer l'isolation thermique par exemple mais s'explique également par les caractéristiques propres des logements collectifs anciens. Ils 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 1,60 €/m<sup>2</sup>, et pèsent environ 13% dans la dépense logement. Les constructions des années 1950 et 1960 sont souvent conçues avec des matériaux de moindre qualité selon une architecture standardisée dont les grands ensembles sont la forme de référence. Leur isolation est faible puisqu'il faudra attendre la crise pétrolière de 1973 pour que soient mises en œuvre les premières réglementations thermiques. Très énergivores, ces logements collectifs expliquent l'envolée du montant moyen des charges. A partir des années 1970, les immeubles disposent d'une meilleure isolation ainsi que davantage d'équipements collectifs. Cependant, la présence presque systématique de prestations comme un chauffage central, des parkings fermés et des ascenseurs va justifier des charges plus élevées. De plus, malgré une meilleure qualité du bâti par rapport aux décennies précédentes, ces logements vieillissent et nécessitent plus d'entretiens courants dont le coût peut être répercuté sur les charges des locataires.

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 chaque occupant paie sa propre consommation de chauffage.

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



# Analyse des loyers et des lignes fortes

## Une impression générale : plus on s'éloigne du centre-ville de Lyon, plus les loyers baissent

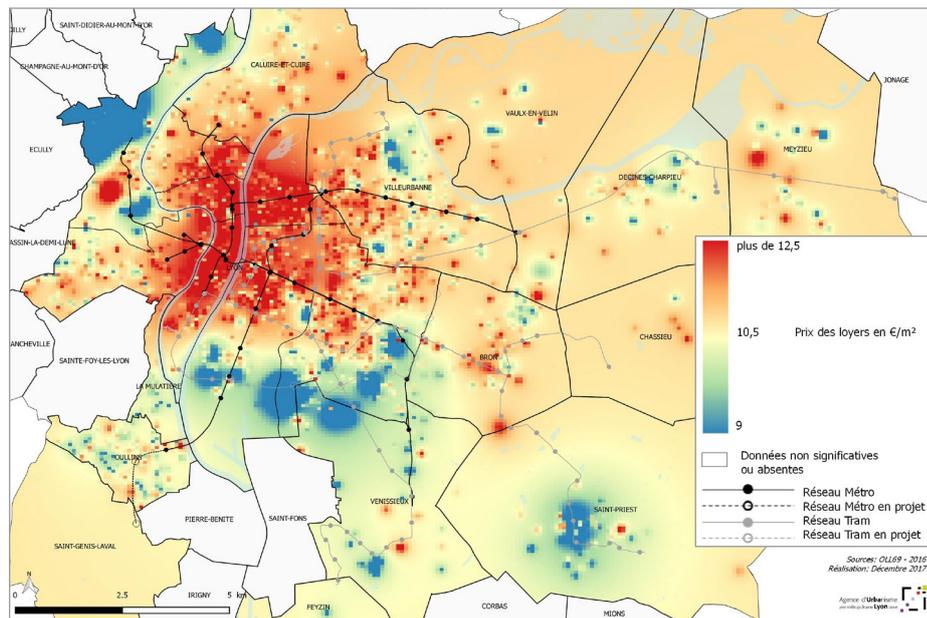
Les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements, et plus précisément du nord de Perrache jusqu'au haut des pentes de la Croix-Rousse, ainsi que le 6<sup>e</sup> arrondissement, concentrent les loyers les plus élevés, avec très peu de valeurs en-dessous de 10,50 €/m<sup>2</sup>. En s'éloignant du centre-ville de Lyon, on observe une plus forte ventilation des loyers. Ainsi, dans l'ouest du 3<sup>e</sup> arrondissement, dans le nord du quartier de la Confluence et au nord-ouest du 7<sup>e</sup> arrondissement, les niveaux de loyers sont plus disparates. Bien que certains loyers soient encore très souvent supérieurs à 12,50 €/m<sup>2</sup>, davantage de logements sont loués à des loyers inférieurs. La ventilation des loyers s'accroît davantage sur les secteurs plus éloignés de Lyon où des logements peuvent être loués plus de 12,50 €/m<sup>2</sup> quand des logements voisins ne le seront qu'à des prix inférieurs à 10 €/m<sup>2</sup>.

Ce même phénomène se prolonge sur les communes limitrophes de Caluire-et-Cuire et Villeurbanne : plus le logement est localisé loin de Lyon, plus les niveaux de loyers observés ont tendance à diminuer. En revanche, il n'est pas observable dans les autres communes limitrophes. Ce phénomène peut être lié à une limite statistique inhérente à la taille plus réduite de l'échantillon.

## Une plus forte dispersion des loyers lyonnais sur les territoires non desservis par le réseau structurant des transports en commun

En l'absence de desserte dans certains quartiers lyonnais, les loyers semblent sommairement moins élevés, ou du moins présentent des niveaux plus diversifiés, comme on le constate au Point du Jour, à Montchat et à l'ouest du 4<sup>e</sup> arrondissement.

## Prix des loyers au m<sup>2</sup> des communes ayant un réseau TC structurant



## Hors Lyon, des loyers plus élevés autour des stations desservant les centres-villes

A Bron, les loyers sont sensiblement plus élevés aux abords des arrêts du T5 et du T2, qui desservent le centre-ville. Le même phénomène est visible à Decines-Charpieu autour de l'arrêt de tramway desservant le centre-ville.

En revanche, à Saint-Priest, Vénissieux, Caluire-et-Cuire et Meyzieu, cette corrélation est moins visible. Les logements aux loyers élevés ne sont pas nécessairement à proximité d'arrêts de transports structurants.

## Méthodologie

La méthode d'enquête ne permet pas d'avoir une information fiable sur des petites zones (cf. minimum de 50 enregistrements pour fiabiliser une valeur). Un calcul géographique par lissage permet d'avoir une représentation exprimant les zones « chaudes » avec les moyennes supérieures, et les zones « froides » avec les moyennes inférieures.

Seules les communes desservies par un transport collectif dit « lignes fortes » (métro et tramway) sont retenues dans le calcul. Les loyers sont localisés à leur adresse mais ce sont les valeurs moyennes du maillage qui servent au lissage.

De plus, le calcul ne peut se faire que par une moyenne de proximité, et non par une médiane comme dans le reste du document (médiane dont la fiabilité statistique dans le domaine des loyers est plus forte).

Au-delà de ces restrictions méthodologiques, la représentation exprime malgré tout des écarts relatifs entre grandes zones, et l'influence ou non des transports en commun.

### Les lignes de transport en commun ne déterminent pas tout

Louer son logement à Lyon semble davantage jouer sur les niveaux de loyers que la desserte en transports en commun. Au nord de la ligne C, le loyer moyen dans le quartier de Cuire (commune de Caluire-et-Cuire) est inférieur à celui d'Hénon (Lyon), alors que ces deux stations sont très proches. De même, alors que Charpennes, à Villeurbanne, est au carrefour de trois lignes de transports, le loyer moyen y est inférieur à ceux pratiqués autour des stations lyonnaises proches.

A Bron, en revanche, les loyers moyens autour des stations du tram T2 sont souvent supérieurs aux loyers lyonnais le long de cette même ligne.

### Très peu de T1 proposés à moins de 13 €/m<sup>2</sup> autour des dessertes de transports en commun

Le niveau de loyer moyen des T1 dépasse souvent 15 €/m<sup>2</sup> quelle que soit la station de desserte, et ce, même en dehors de Lyon. A Lyon, les loyers inférieurs à 15 €/m<sup>2</sup> sont davantage localisés dans les quartiers plus éloignés du centre-ville comme l'est du 3<sup>e</sup>, le sud du 7<sup>e</sup> arrondissement et le 8<sup>e</sup> arrondissement. Ils sont pour autant très rarement inférieurs à 13 €/m<sup>2</sup>. En dehors de Lyon, la majorité des T1 ont des niveaux de loyers également compris entre 13 €/m<sup>2</sup> et 15 €/m<sup>2</sup>. Quelques secteurs proposent des niveaux de loyers inférieurs à Saint-Priest, Vénissieux et Decines-Charpieu mais leur présence demeure anecdotique.

A Oullins seulement, les écarts de loyer sont très prononcés entre la station existante et la future station du métro B, avec des niveaux de loyers pouvant dépasser les 15 €/m<sup>2</sup> près de la station existante alors qu'ils sont davantage proches des 10 €/m<sup>2</sup> à proximité de la future station.

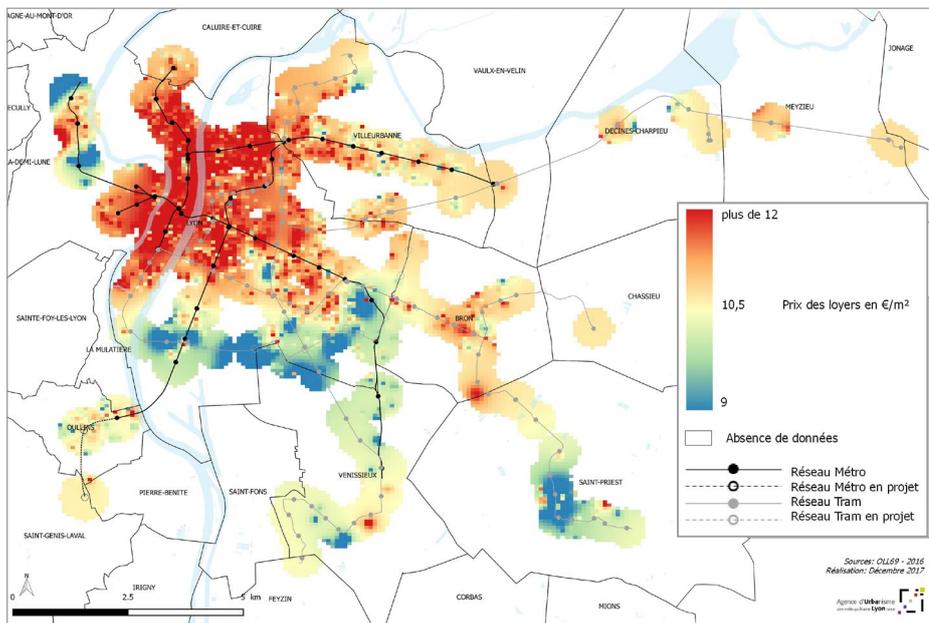
### La partition spatiale des loyers des T2 et T3 proche de celle de l'ensemble des logements

Les niveaux de loyers des logements de taille intermédiaire (T2 et T3) sont proches des niveaux moyens, toutes typologies confondues. Les T2 et les T3 étant majoritaires sur le territoire, retrouver le niveau de loyer moyen n'est que le corollaire de cette plus forte représentation sur le territoire.

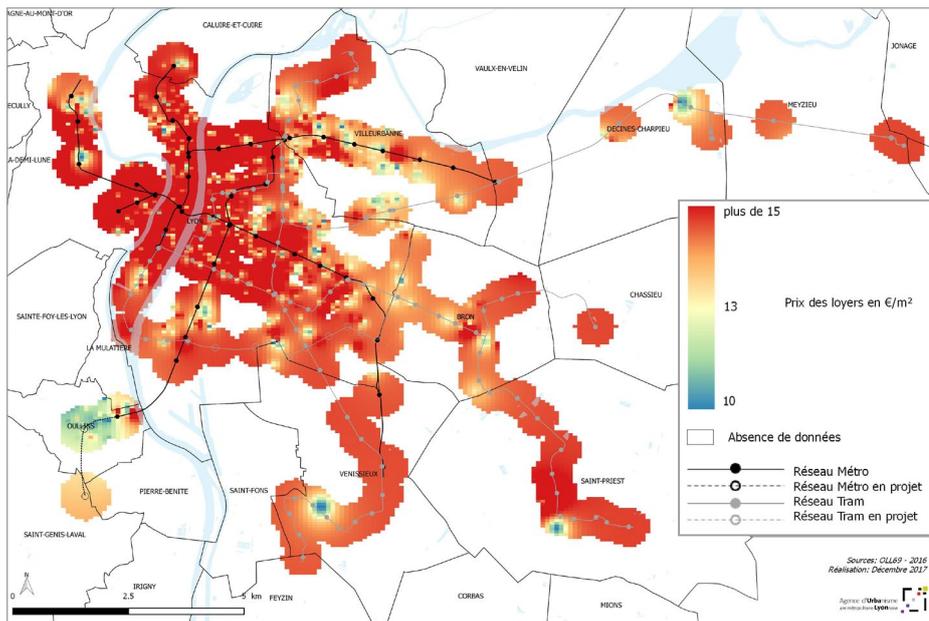
### Une analyse sur les logements de quatre pièces et plus peu fiable

Concernant les T4 et plus, le faible nombre de références ne permet pas d'effectuer une analyse fiable.

Moyenne des loyers au m<sup>2</sup> autour des stations de métro et tram



Moyenne des loyers au m<sup>2</sup> des T1 autour des stations de métro et tram



# L'agglomération lyonnaise, membre du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) se compare.

## L'agglomération lyonnaise pratique des loyers proches de ceux de l'agglomération bordelaise.

Le réseau des OLL s'étend d'année en année sur le territoire national. En 2016, il compte 33 observatoires ayant collecté des données. Chaque OLL a observé des territoires plus ou moins grands. Dans cette publication, l'OLL de Lyon sera comparé à des territoires de taille équivalente.

### Selon la taille des logements, le marché de l'agglomération lyonnaise peut être parmi les plus chers des territoires de même envergure

Le marché de l'OLL 69 peut être parmi les plus chers.

Pour autant, ce classement n'est pas nécessairement le même selon la taille des logements.

L'OLL de Marseille est le plus cher quelle que soit la typologie du logement. Le territoire lillois est également plus cher que l'OLL lyonnais sur les seuls marchés de T1 et T2, mais c'est l'inverse à partir des T3. Pour les agglomérations de Toulouse et de Strasbourg, ce sont les T1 qui sont moins chers qu'à Lyon. Le marché lyonnais est équivalent au marché bordelais, même si les valeurs bordelaises sont légèrement inférieures pour les logements de taille intermédiaires.

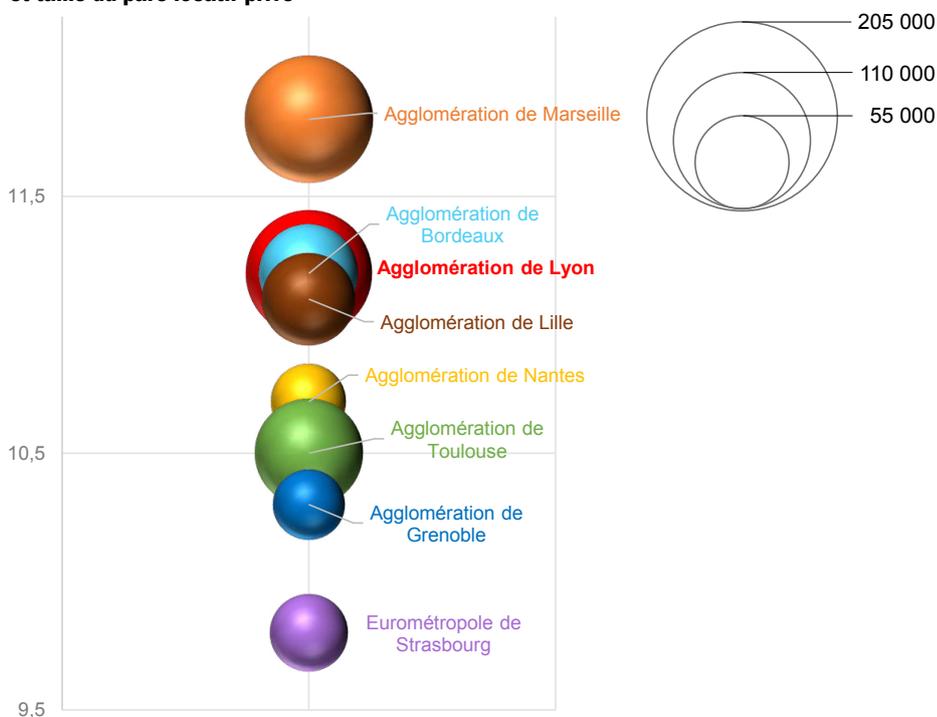
Sur le marché locatif des villes-centres, seule Lille est plus chère que Lyon\* à l'exception des T4 où Lyon passe en tête.

Généralement, les villes centres tirent vers le haut la valeur médiane des loyers du périmètre suivi. Marseille fait exception et est la seule ville où le loyer médian du périmètre est tiré vers la bas par sa ville-centre.

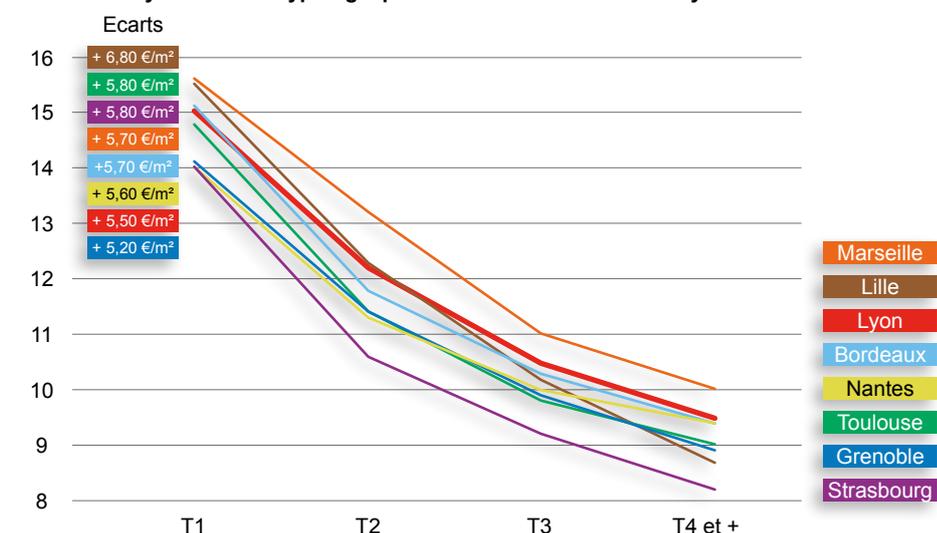
Pour les écarts de valeur au sein d'un territoire, les locations du périmètre lyonnais sont plus resserrées avec un écart entre le prix au m<sup>2</sup> d'un petit logement et un grand logement seulement +5,50 €. Les écarts pour les locataires des autres OLL sont plus forts : Lille (+6,80 €), Bordeaux (+6,80€), Strasbourg (+5,80 €) et Toulouse (+5,80 €).

En considérant que les villes-centres, seule Lille montre un écart supérieur à Lyon entre les petits et grands logements (+6,70 €/m<sup>2</sup> pour Lille contre 5,80 €/m<sup>2</sup> pour Lyon).

Niveau des loyers par Observatoire Local des Loyers et taille du parc locatif privé



Niveau des loyers selon la typologie par Observatoire Local des Loyers



\* Données non disponibles à l'échelle de Bordeaux et de Strasbourg

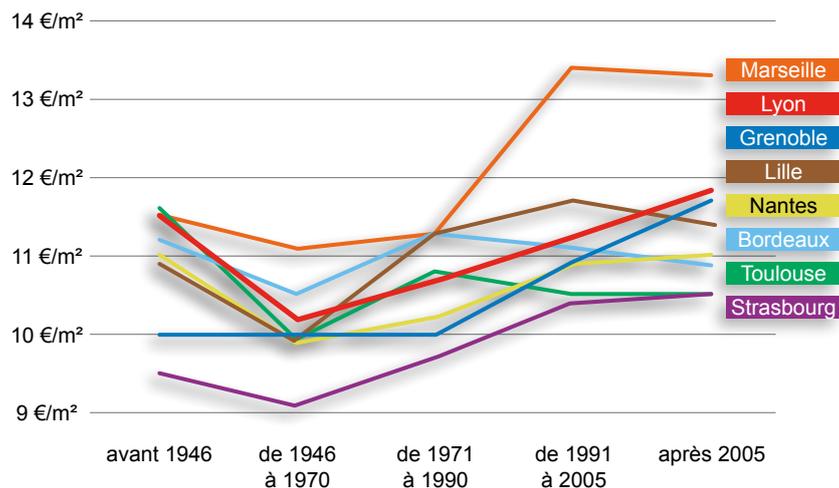
### Le parc ancien généralement plus cher quel que soit le territoire

Quel que soit le territoire, les loyers des constructions de 1946 à 1970 sont toujours moins chers que le parc ancien d'avant-guerre, à l'exception du marché grenoblois où les loyers sont équivalents.

Dans les unités urbaines de Marseille et de Grenoble, les logements récents se louent entre 1,70 et 1,80 €/m<sup>2</sup> plus chers que les logements construits avant 1946 alors que l'écart est plus faible dans les autres OLL. Toulouse et Bordeaux font exception avec un phénomène inverse, c'est-à-dire les logements anciens d'avant 1945 sont plus chers que les logements récents.

Au sein du groupe des villes-centres, Lille, Marseille et Toulouse ont des logements construits entre 1991 et 2005 qui sont plus chers que les loyers des logements plus récents.

Niveau des loyers selon l'ancienneté du parc par Observatoire Local des Loyers

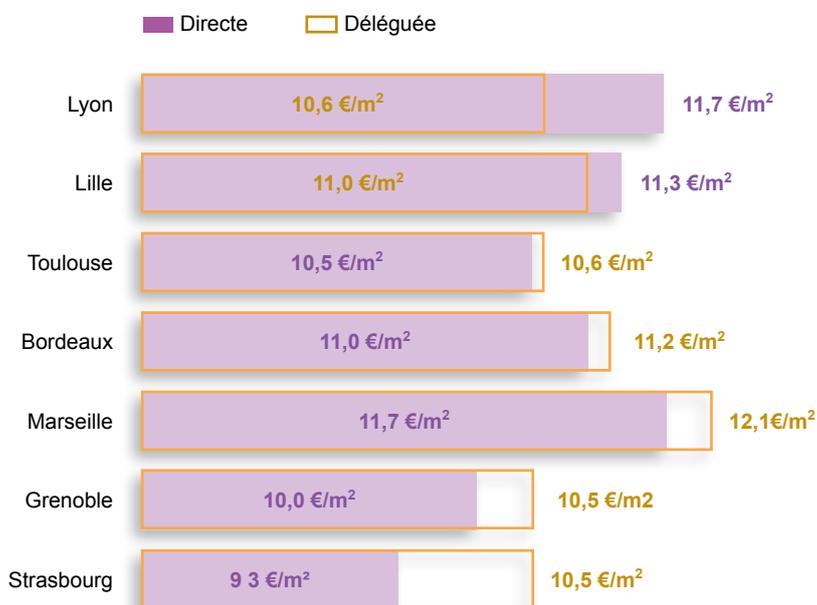


### A Lyon et Lille, les logements gérés par les professionnels sont en général loués moins chers que ceux loués par les particuliers

L'unité urbaine de Lyon, ainsi que celle de Lille, sont les seuls territoires observés où globalement le loyer médian pratiqué en gestion déléguée est inférieur à celui pratiqué en gestion directe.

En termes de différence de gestion du marché, entre les professionnels et les particuliers, les périmètres de l'O.L.L. de Lyon et de Strasbourg s'opposent. Le marché des particuliers affiche 1,10 €/m<sup>2</sup> de plus à Lyon, et à Strasbourg 1,20 €/m<sup>2</sup> de moins.

Niveau des loyers selon le type de gestion par Observatoire Local des Loyers\*\*



\*\* non diffusable pour l'O.L.L. de Nantes

Pour en savoir plus

<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>

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

Il repose en 2016 sur un échantillon de près de 23 000 références recueillies selon une méthodologie nationale éprouvée depuis 2014 permettant de garantir la fiabilité des résultats de l'observatoire dans la durée et de les comparer avec ceux d'autres agglomérations.

Outil partagé de connaissance entre les acteurs publics et les professionnels de l'immobilier, l'observatoire local des loyers a aussi pour finalité d'informer les locataires du parc privé sur les différents niveaux de loyers pratiqués selon la taille des logements, leur localisation ou leur ancienneté.

L'augmentation de près de 20 % de l'échantillon des logements enquêtés par rapport à 2015 renforce les résultats de l'observatoire et les enseignements qui peuvent en être tirés.

Les nouveaux éléments d'analyse présentés dans l'édition 2016 (migrations résidentielles dans le parc locatif privé, importance du poids des étudiants dans l'occupation des petits logements, relations entre niveaux de loyers et desserte par les transports collectifs) apportent des éclairages complémentaires contribuant à expliquer les écarts de loyers entre types de logements et entre secteurs géographiques.

Laurent Véré (DDT 69)

Avec 30% de locataires du parc privé sur le territoire métropolitain, avoir un regard précis et objectif sur la situation du marché locatif privé est pour la Métropole un enjeu central.

L'Observatoire des loyers, en participant à la connaissance objectivée du marché du logement, a notamment alimenté les travaux liés à l'élaboration du futur Plan Local de l'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H), en voie de finalisation. Il constitue donc pour la Métropole un outil précieux dans la définition de sa politique de l'habitat et dans l'ajustement de ses interventions.

Par ailleurs, l'utilisation d'une méthodologie commune à l'ensemble des observatoires locaux permet d'analyser le positionnement de la Métropole lyonnaise parmi les autres agglomérations françaises et rend possibles des comparaisons fiables entre territoires.

Je tiens également à saluer le partenariat riche et constructif entre acteurs publics et professionnels de l'immobilier qui a permis d'améliorer et partager la connaissance des loyers du parc privé. Cette « culture du partenariat », portée collectivement par les acteurs de l'habitat de l'agglomération lyonnaise, est un atout précieux pour réussir.

Corinne Aubin-Vasselin (Grand Lyon Métropole)

Zonage de Lyon (carte) .....	p.36
Zonage du périmètre (carte).....	p.37
Liste des zones et communes .....	p.38

## 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

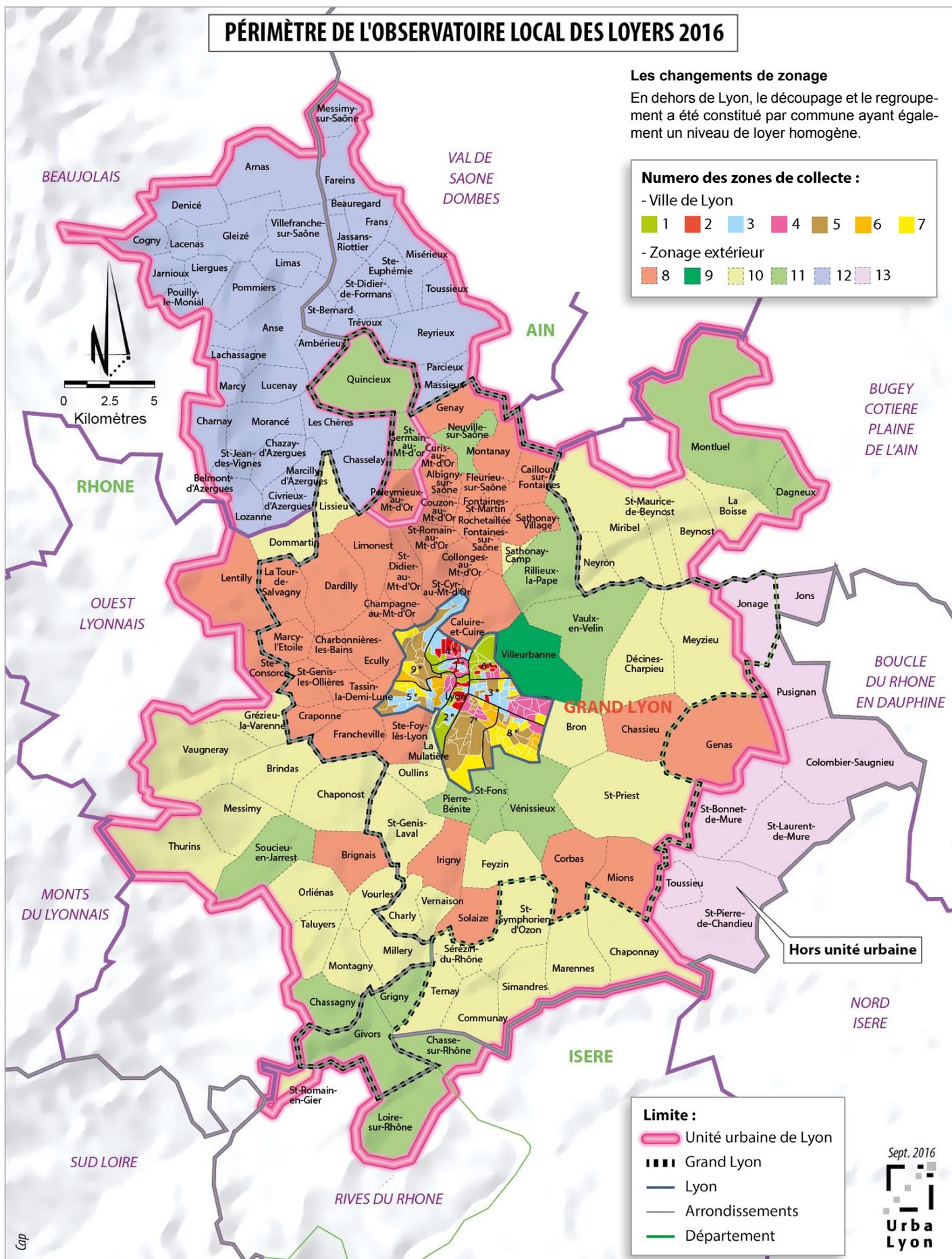
1 2 3 4 5 6 7



Octobre 2016



## Zonage du périmètre



N° zone	Communes
1	Lyon
2	
3	
4	
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
	Polemieux-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	

N° zone	Communes
9	<b>Villeurbanne</b>
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	
Temay	
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

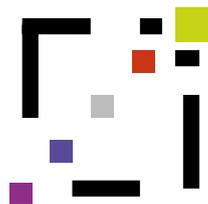
Les travaux de l'Observatoire partenarial **Habitat**  
sont l'expression d'un partenariat  
entre la Métropole de Lyon, l'Etat et le Sepal

**GRAND LYON**  
la métropole



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

Agence d'**Urbanisme**  
aire métropolitaine **Lyonnaise**



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

Métropole de Lyon, Etat, Département du Rhône, Sepal, Sytral, Région Auvergne Rhône-Alpes, Epora, Pôle métropolitain, Communautés d'agglomération de la Porte de l'Isère, du Bassin d'Annonay, du Pays Viennois, Communautés de communes de l'Est Lyonnais, de la Vallée du Garon, des Vallons du Lyonnais, du Pays de l'Arbresle, du Pays de l'Ozon, du Pays Mornantais, Communes de Bourgoin-Jallieu, Lyon, Romans-sur-Isère, Tarare, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Villeurbanne, Syndicats mixtes des Scot de l'Ouest Lyonnais, de la Boucle du Rhône en Dauphiné, de la Dombes, des Monts du Lyonnais, 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, Chambre de commerce et d'industrie Lyon Métropole, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Caisse des dépôts et consignations, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Opac du Rhône, Syndicat mixte de transports pour l'aire métropolitaine lyonnaise, 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