Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Observatoire local des **loyers**

avril **2019**

Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise

Données 2018
et paroles de professionnels

Sommaire

Données de cadrage 2
Résultats 4
Méthodologie 30
Regards des partenaires publics 31
Annexes : Cartes et tableaux du zonage 32

Pour cette 5e édition, l'observatoire local des loyers a trouvé son rythme de réalisation et de diffusion, avec la publication des résultats de l'enquête 2018, dès ce premier trimestre 2019.

L'Observatoire est devenu une référence pour l'agglomération lyonnaise et permet une analyse pertinente des marchés du parc locatif privé. Ce dispositif s'appuie sur un solide partenariat, basé sur la confiance acquise depuis 2014. Le nombre de références augmente chaque année pour plus de pertinence. Les propriétaires comme les locataires, les professionnels comme les acteurs publics contribuent tous à fiabiliser l'information.

En 2018, l'Agence d'urbanisme a recueilli plus de 26 000 références, ce qui garantit une vision objective des loyers du parc locatif privé pour 142 communes, bien au-delà des limites administratives de la Métropole de Lyon. La publication des résultats est maintenant un document attendu, reconnu et utile à l'ensemble des partenaires. Chacun, partant de ce constat partagé, objectif et rigoureux, peut éclairer sa connaissance des marchés de la location.

J'ai le plaisir de vous présenter cette nouvelle publication, fruit d'un travail partenarial conséquent.

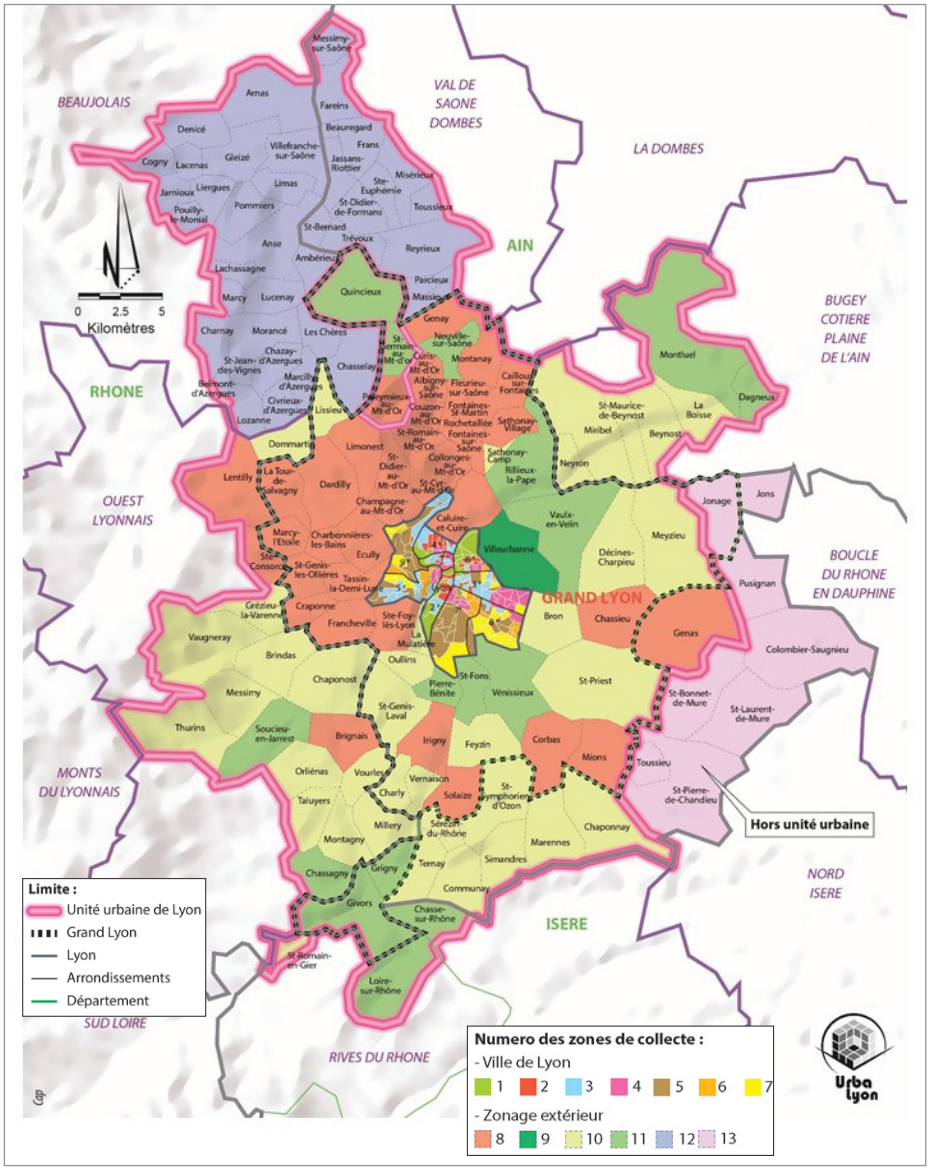
Michel Le Faou,
Président de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Contexte de l'Observatoire

Vision partenariale et données de cadrage

L'Observatoire, un outil mobilisant la participation des collectivités, les professionnels et les associations du territoire pour fiabiliser la connaissance du parc locatif privé[1].

PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS 2018



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	10 182	44%	5%
2	Lyon zone 2	12 118	46%	6%
3	Lyon zone 3	19 457	40%	9%
4	Lyon zone 4	19 001	43%	9%
5	Lyon zone 5	25 445	39%	12%
6	Lyon zone 6	7 920	40%	4%
7	Lyon zone 7	8 733	27%	4%
	Lyon	102 855	40%	50%
8	Zone 8	25 280	21%	12%
9	Zone 9 - Villeurbanne	24 114	33%	12%
10	Zone 10	26 701	20%	13%
11	Zone 11	14 205	15%	7%
12	Zone 12 - Beaujolais	11 427	22%	6%
13	Zone 13 - Grand Est Lyonnais	1 667	13%	1%
OLL 69		**206 250**	**28%**	**100%**

La dynamique des acteurs

2018 poursuit la consolidation du partenariat sur l'Observatoire local des loyers. Ce partenariat est composé d'acteurs publics (Métropole de Lyon, Etat, Sepal, communautés de communes) et de professionnels de l'immobilier (Unis, Fnaim, Unpi, Admil, associations de locataires). Depuis 2014, l'Unis mobilise activement ses adhérents sur le dispositif. La Fnaim participe quant-à-elle à la collecte via une transmission de ses données au niveau national. Ainsi chaque année, le nombre de professionnels contributeurs est renforcé et élargi.

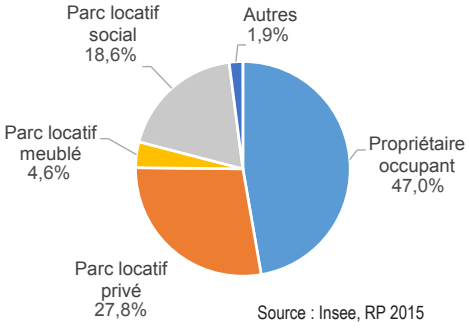
28% des résidences principales sont des locations non meublées

Le périmètre de l'OLL comprend plus de 206 000 logements locatifs privés non meublés, soit 28% des résidences principales du territoire en 2015[2].

Une concentration du parc locatif privé sur le Centre (Lyon et Villeurbanne)

62% des logements locatifs privés du périmètre de l'OLL sont localisés à Lyon et Villeurbanne, soit près de 127 000 logements. A Lyon même, les locataires du parc privé sont majoritaires (40%) devant les propriétaires occupants, à l'inverse des autres communes du périmètre. Les locataires du parc privé occupent ainsi moins d'une résidence principale sur cinq en dehors de Lyon et Villeurbanne.

Résidences principales selon le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2015

[1] La méthodologie est disponible page 30

[2] Les données relatives au parc de logements en 2015 sont issues du recensement de la population de l'Insee.

Plus petits, plus anciens : des caractéristiques de logement spécifiques dans le Centre

Les petits logements davantage concentrés sur Lyon et Villeurbanne

En dehors de Lyon, les logements locatifs privés de quatre pièces ou plus représentent 30% de l'offre contre seulement 18% à Lyon. A l'inverse, les petits logements (studios, T1 et T2) représentent plus de la moitié du parc locatif privé lyonnais et villeurbannais. Ils ne pèsent que pour un tiers dans les parcs de la première couronne (zones 8, 10 et 11) et du Beaujolais (zone 12) et représentent seulement un logement sur cinq dans le Grand Est lyonnais (zone 13).

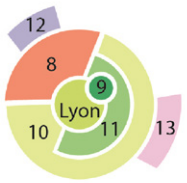
Une corrélation entre taille des ménages et typologie de logements

La taille des logements et la taille des ménages du parc locatif privé sont très liées. Dans le Centre, les logements sont plus petits que la moyenne des logements de l'ensemble du périmètre. Plus de la moitié des logements locatifs privés de Lyon et Villeurbanne est ainsi occupée par des ménages composés d'une seule personne contre 41% en dehors. Les plus grands ménages sont davantage présents en dehors du Centre, là où l'offre locative est plus adaptée en matière de taille de logement. 27% des logements locatifs privés à l'extérieur du Centre sont occupés par des ménages de trois personnes ou plus contre 17% à Lyon et Villeurbanne.

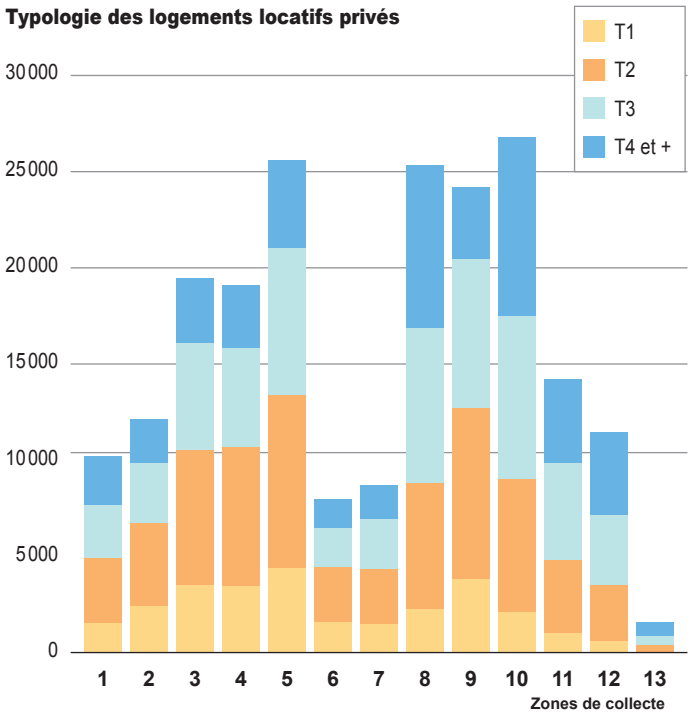
L'offre de logements récents est proportionnellement plus forte en dehors du Centre

Un tiers des logements de la ville de Lyon a été construit avant 1946 contre seulement 15% en dehors. Parmi la totalité des logements locatifs privés construits avant 1946 du périmètre de l'OLL, deux tiers sont localisés à Lyon. Cependant, entre la hausse de la population, le prix du foncier et le développement de la périurbanisation, les constructions se sont progressivement développées davantage en dehors de Lyon et Villeurbanne. Les logements construits entre 1990 et 2005 sont ainsi répartis pour moitié à Lyon et l'autre moitié en dehors. Après 2005, les communes en dehors de Lyon concentrent 69% de la production de logements locatifs privés du périmètre de l'OLL. Cet étalement de l'offre locative est particulièrement visible en première couronne (zones 8, 10 et 11). Alors que ces communes ne représentent que 20% de l'offre locative privée construite avant 1946, elles concentrent près de la moitié des logements construits après 2005.

Croquis schématique du périmètre

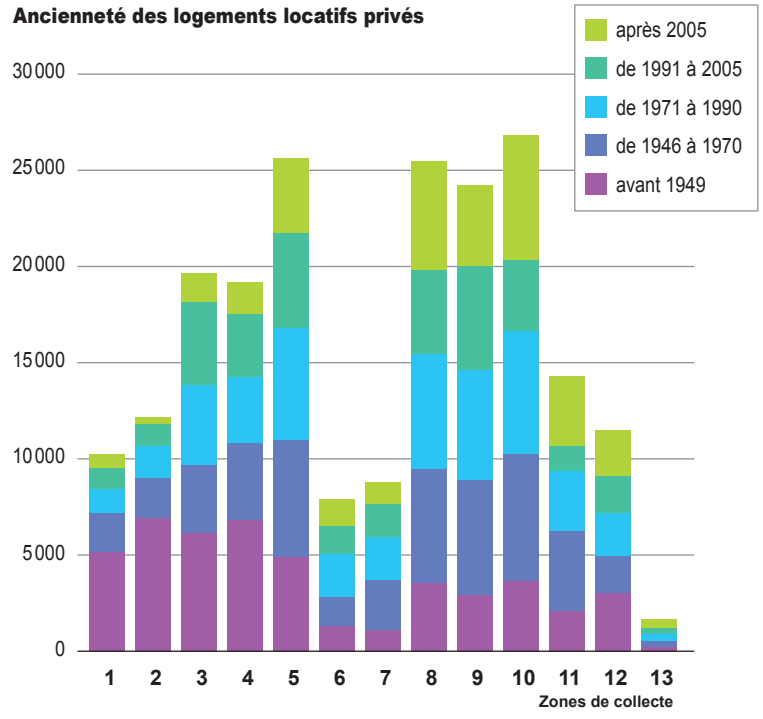


Typologie des logements locatifs privés



Source : Insee, RP 2015

Ancienneté des logements locatifs privés



Source : Insee, RP 2015

Le loyer dans le parc privé est autour de 11,40 €/m² en 2018 (loyer médian)

Le loyer médian de l'agglomération lyonnaise est inférieur à ceux des agglomérations de Marseille - Aix-en-Provence et Montpellier mais légèrement supérieur à celui de l'agglomération bordelaise.

« La tension, c'est très clairement le phénomène qui marque l'année 2018. »
Marc Sagnimorte,
Directeur général régie Sagnimorte

Définitions

- **Loyer le plus cher** 100 %
- **9e décile** 90 %
  - **9e décile** : 90 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau, 10 % des loyers au m² au-dessus.
- **3e quartile** 75 %
  - **3e quartile** : 75 % des loyers au m² en dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.
- **Loyer médian** 50 %
  - **Médiane** : 50 % des loyers au m² en dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus
- **1er quartile** 25 %
  - **1er quartile** : 25 % des loyers au m² en dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.
- **1er décile** 10 %
  - **1er décile** : 10 % des loyers au m² en dessous, 90 % des loyers au m² au-dessus.
- **Loyer le moins cher**

« Sur trois ans, [la hausse] reste très en dessous des autres grandes métropoles »
Patrick Lozano,
Président de l'Unis

La moitié des locataires en 2018 paie un loyer supérieur à 11,40 €/m²

Au sein du parc locatif privé du périmètre de l'Observatoire, le loyer médian en 2018 est de 11,40 €/m². Les niveaux de loyers tendent à demeurer stables puisqu'il s'agit du même loyer médian observé en 2017[1].

50% du parc sont loués en 2018 à des loyers compris entre 9,80 €/m² et 13,50 €/m². Les 25% des logements du parc aux loyers les plus bas sont loués à des montants inférieurs à 9,80 €/m². Enfin, les 25% des logements les plus chers le sont pour un montant supérieur à 13,50 €/m².

Le loyer des appartements est plus cher que le loyer des maisons de 1,50 €/m²

Le loyer médian des appartements est de 11,60 €/m² alors que celui des maisons est de 10,10 €/m². A noter que seulement un logement locatif sur dix est une maison. La majorité du parc est composé d'appartements, surtout à Lyon et Villeurbanne où l'on ne trouve quasiment pas de maisons à la location. Les appartements restent majoritaires au-delà de ce périmètre, mais le parc locatif est tout de même un peu plus diversifié. En première couronne (zones 8, 10 et 11), un logement locatif sur cinq est une maison, un sur quatre dans le Beaujolais et 43% dans le Grand Est Lyonnais.

Le loyer médian de l'OLL de Lyon comparable à celui de Bordeaux pour un parc deux fois plus important

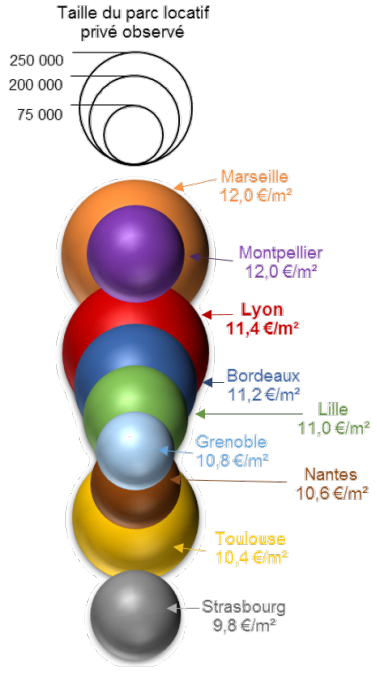
En 2019, le réseau des OLL regroupe 33 observatoires sur 52 agglomérations. L'OLL de Lyon est ici comparé à des territoires de taille équivalente d'après les résultats des enquêtes 2017.

Les loyers médians les plus élevés sont localisés sur les agglomérations de Marseille - Aix-en-Provence et Montpellier (12 €/m²). Lyon est troisième en matière de marché locatif privé le plus cher, devant Bordeaux (11,20 €/m²).

[1] Méthodologie : il faudrait suivre un panel de logements reconduit d'une année sur l'autre pour calculer une évolution des loyers. L'échantillon de près de 24 000 logements ne permet que d'observer des tendances générales.

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

Loyers médians des observatoires locaux de l'habitat et taille du parc locatif privé (source : Insee, Recensement de la population 2015) [2]



	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen / m²	11,0 €/m²	9,8 €/m²	11,2 €/m²
Surface habitable moyenne	63 m²	95 m²	60 m²
1er quartile	9,8 €/m²	8,7 €/m²	9,9 €/m²
Loyer médian	11,4 €/m²	10,1 €/m²	11,6 €/m²
3e quartile	13,5 €/m²	11,9 €/m²	13,6 €/m²
Nb de références	26 505	696	25 809

Les loyers les plus élevés à Lyon et Villeurbanne

Les corrélations loyers/surfaces ne conditionnent pas tous les choix résidentiels.

« Le marché lyonnais, dans sa grande sagesse, est complètement maitrisé dans son inflation. »

Olivier Dumas,
Unis

Des niveaux de loyers décroissants en s'éloignant du Centre

Plus on s'éloigne de Lyon, plus les loyers diminuent. Le loyer médian est ainsi de 12,20 €/m² à Lyon et de 11,70 €/m² à Villeurbanne. Les loyers de la zone 8 qui comprend en partie les communes des Monts d'Or sont proches des niveaux de loyers villeurbannais avec un loyer médian de 11,40 €/m².

L'arc nord-est/sud-ouest de la première couronne présente des niveaux de loyers entre 10 €/m² et 10,60 €/m².

Les territoires les plus éloignés de Lyon et Villeurbanne se caractérisent par les niveaux de loyers les plus bas. Ainsi le Grand Est Lyonnais présente un loyer médian de 9,60 €/m² et le Beaujolais, territoire le moins cher du périmètre de l'OLL, se distingue avec un loyer médian de 8,80 €/m².

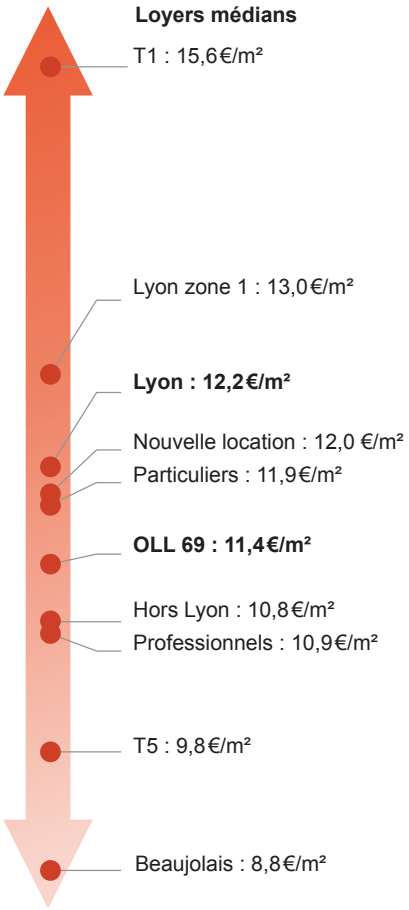
Des logements plus grands en moyenne à l'extérieur de Lyon

Un logement loué dans Lyon ou Villeurbanne mesure en moyenne 59 m² contre 69 m² à l'extérieur. La diminution du prix au m² au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Lyon permet de louer un plus grand logement. Par exemple, à Lyon, le logement de référence a un loyer de 709 €/mois, soit un loyer de référence très proche de celui de la zone 10 (697 €/mois). Cependant, les locataires de la zone 10 bénéficieront de 9 m² supplémentaires pour un niveau de loyer mensuel similaire.

Un arbitrage loyer/surface du logement différent selon les territoires

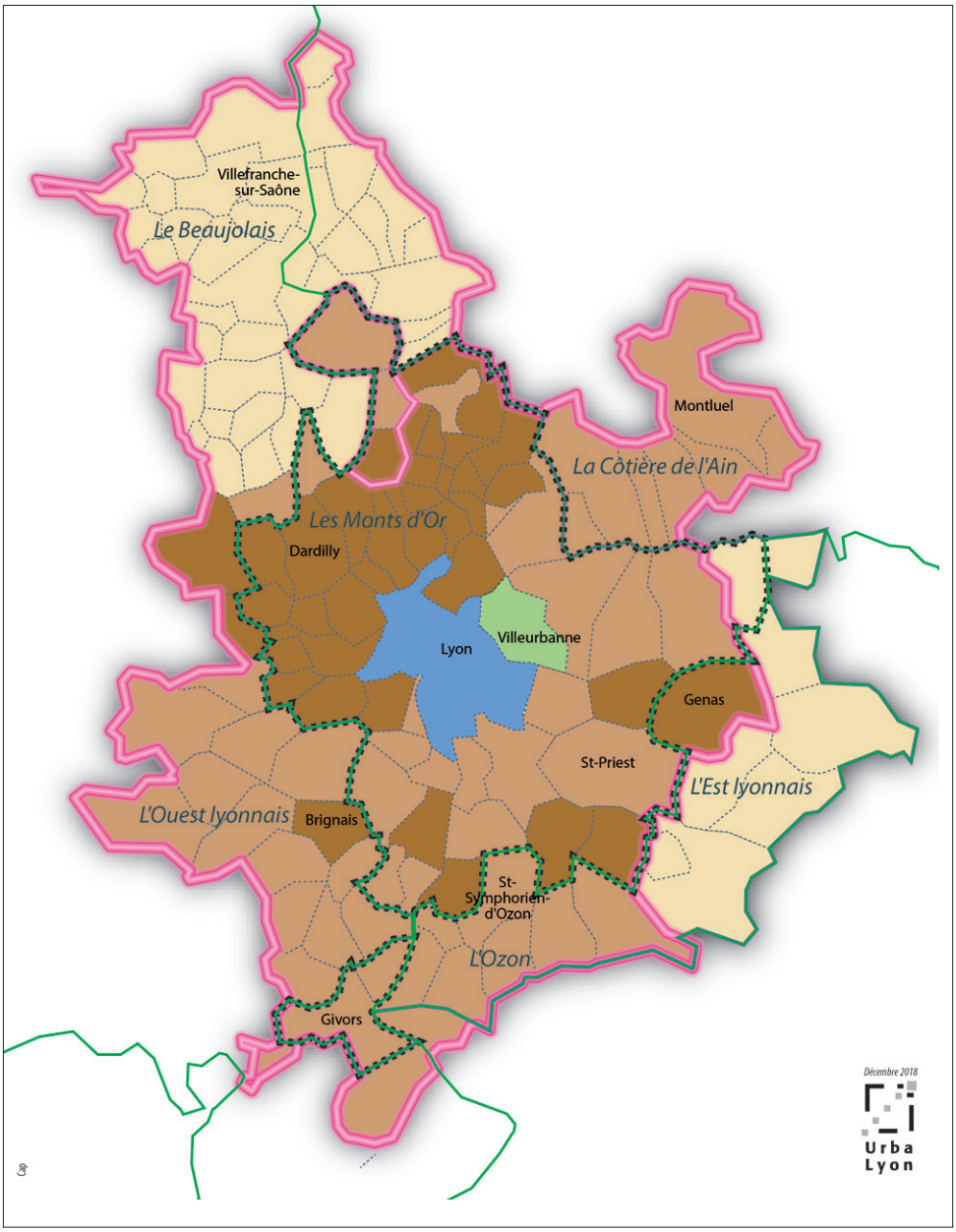
A Lyon, si en moyenne les logements loués sont plus petits - ce qui permet d'atténuer le prix final du loyer - cette logique ne s'observe pas partout. Dans la zone 1 notamment qui correspond au centre-ville, la surface moyenne louée est relativement élevée, à savoir 72 m². Dans ce même secteur, le prix au m² est pourtant également le plus élevé, se traduisant par un niveau de loyer mensuel de référence à 907 €. Ainsi, ceux qui font le choix de louer dans le centre-ville de Lyon ne semblent pas vouloir « sacrifier » des mètres carrés pour un loyer moins élevé.

La différence d'arbitrage s'illustre également entre les deux territoires les plus éloignés du centre de l'agglomération, à savoir le Beaujolais et le Grand Est Lyonnais, là où les loyers au mètre carré sont les moins chers. Dans le Beaujolais, malgré une surface louée moyenne un peu plus élevée, la différence avec le cœur d'agglomération est surtout visible sur le loyer mensuel (608 €). Dans le Grand Est Lyonnais, les niveaux plus bas de loyers sont avant tout l'occasion de louer plus grand (88 m² en moyenne), le loyer mensuel dépassant alors celui de Lyon (881 €/mois contre 709 €/mois).



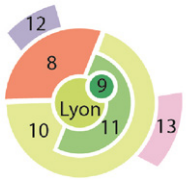
Zone	Surface moyenne	Loyer médian	Nb de réf.	Taux d'apts
1	72 m²	13,0 €/m²	1 493	99,1%
2	64 m²	12,6 €/m²	1 721	99,1%
3	59 m²	12,1 €/m²	2 962	98,8%
4	59 m²	12,5 €/m²	3 089	98,3%
5	57 m²	11,8 €/m²	3 969	98,3%
6	56 m²	12,2 €/m²	1 136	97,6%
7	57 m²	11,5 €/m²	1 564	95,5%
Lyon	**60 m²**	**12,2 €/m²**	**15 934**	**98,3%**
8	69 m²	11,4 €/m²	2 996	81,7%
9	56 m²	11,7 €/m²	2 663	96,3%
10	69 m²	10,6 €/m²	2 616	79,3%
11	66 m²	10,0 €/m²	1 323	81,9%
12	70 m²	8,8 €/m²	893	75,9%
13	88 m²	9,6 €/m²	80	58,1%

LOYERS MÉDIANS AU M² PAR ZONE

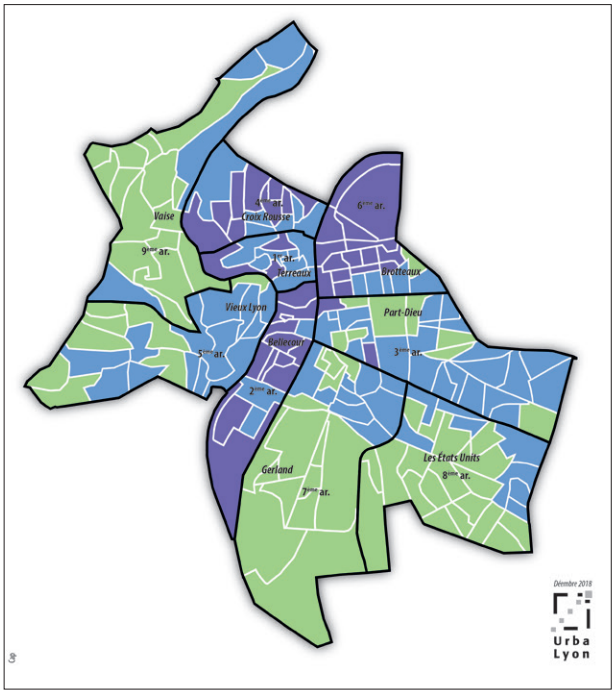


- supérieur ou égal à 12 €/m²
- de 11,50 € à 12 €/m²
- de 11 € à 11,50 €/m²
- de 10 € à 11 €/m²
- moins de 10 €/m²

Croquis schématique du périmètre



ZOOM SUR LYON



- supérieur à 12,50 €/m²
- de 12 € à 12,50 €/m²
- de 11 € à 12 €/m²

Le mètre carré coûte 6,20 € de plus dans un petit logement que dans un grand logement.

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

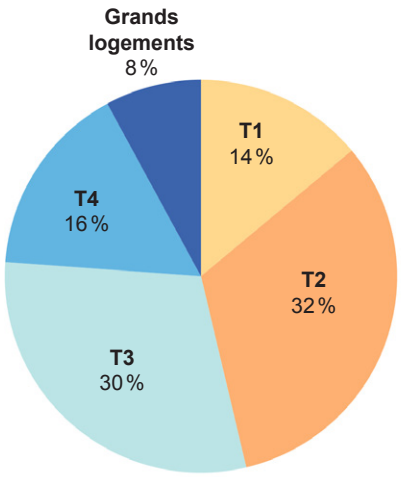
Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher en raison de certaines charges incompressibles. Néanmoins, les studios et les T1 creusent l'écart avec une différence de 3 €/m² entre un T1 et un T2 contre 1,90 €/m² entre un T2 et un T3. Entre un T1 et un grand logement (maison ou appartement de cinq pièces ou plus), la différence du prix au mètre carré atteint 6,20 €.

A l'exception des logements de quatre pièces, les niveaux de loyers des maisons sont toujours moins élevés au mètre carré que ceux des appartements.

Des écarts moindres de loyers parmi les T3 que pour les autres typologies

Parmi les T1, les 25% loués le moins cher le sont pour un loyer égal ou inférieur à 13,30 €/m². A l'inverse, les 25% les plus chers sont loués à un loyer égal ou supérieur à 19,50 €/m². L'écart interquartile des T1 est donc de 6,20 €, soit la typologie de logement connaissant la plus forte amplitude de loyer. En effet, les T2, T4 et T5 ou plus ont un écart entre les 25% des loyers les plus bas et les 25% des loyers les plus hauts d'environ 3 €. Le segment des T3 est le marché le plus resserré avec un écart interquartile de 2,50 €, soit un quart des T3 loué à moins de 9,40 €/m² et un quart loué à plus de 11,90 €/m².

Répartition du parc selon la typologie



Source : OLL69 2018

« L'année 2018 a été une année de grande résorption de nos stocks, avec dès le mois de septembre, une tension entre l'offre et la demande pour les T1/T2. Cette tension s'est produite plus tôt que d'habitude et elle a été plus longue sur l'année. »

Olivier Dumas,
Unis

« On reste sur un parc de qualité, […]. Les propriétaires sont de moins en moins réfractaires à faire des travaux. On a une offre qui est saine et facilement louable. […] Pour les studios, c'est différent. Ce sont souvent des jeunes, ils sont moins regardants. Il y a du turnover. Donc on trouve encore des choses très différentes, avec des propriétaires qui n'entretiennent pas forcément le bien. »

Alexandre Schmidt,
Président de la Fnaim

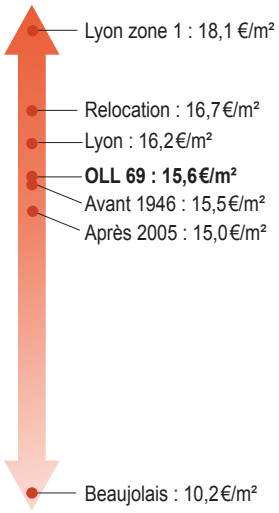
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Ensemble					
Loyer moyen	15,4 €/m²	12,4 €/m²	10,6 €/m²	9,9 €/m²	9,6 €/m²
Surface habitable moyenne	30 m²	47 m²	67 m²	87 m²	124 m²
1er quartile	13,3 €/m²	11,0 €/m²	9,4 €/m²	8,4 €/m²	8,0 €/m²
Loyer médian	15,6 €/m²	12,6 €/m²	10,7 €/m²	9,9 €/m²	9,4 €/m²
3e quartile	19,5 €/m²	14,0 €/m²	11,9 €/m²	11,3 €/m²	11,1 €/m²
Nb de références	3 947	8 954	8 413	3 794	1 397
Maisons					
Loyer moyen	nd	11,7 €/m²	10,3 €/m²	10,0 €/m²	9,1 €/m²
Surface habitable moyenne	nd	48 m²	67 m²	95 m²	130 m²
1er quartile	nd	10,0 €/m²	9,5 €/m²	8,4 €/m²	8,2 €/m²
Loyer médian	nd	12,0 €/m²	10,2 €/m²	10,8 €/m²	9,0 €/m²
3e quartile	nd	13,4 €/m²	11,6 €/m²	11,9 €/m²	10,6 €/m²
Nb de références	8	69	144	245	230
Appartements					
Loyer moyen	15,3 €/m²	12,4 €/m²	10,6 €/m²	9,9 €/m²	9,9 €/m²
Surface habitable moyenne	30 m²	46 m²	67 m²	86 m²	120 m²
1er quartile	13,2 €/m²	11,1 €/m²	9,4 €/m²	8,5 €/m²	8,0 €/m²
Loyer médian	15,6 €/m²	12,6 €/m²	10,7 €/m²	9,9 €/m²	9,8 €/m²
3e quartile	19,3 €/m²	14,1 €/m²	12,0 €/m²	11,2 €/m²	11,4 €/m²
Nb de références	3 939	8 885	8 269	3 549	1 167

La moitié des T1 loués à plus de 15,60 €/m²

En fonction de la commune ou du quartier, les loyers des T1 ou studios présentent des écarts très importants.

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	197	18,1
2	344	17,1
3	555	16,2
4	766	15,3
5	496	17,0
6	158	14,3
7	301	16,0
8	252	15,9
9	431	15,5
10	322	13,7
11	85	14,6
12	85	10,2
13	9	nd

Niveau des loyers médians des T1



Des loyers très élevés à Lyon comparativement aux autres zones de l'agglomération lyonnaise

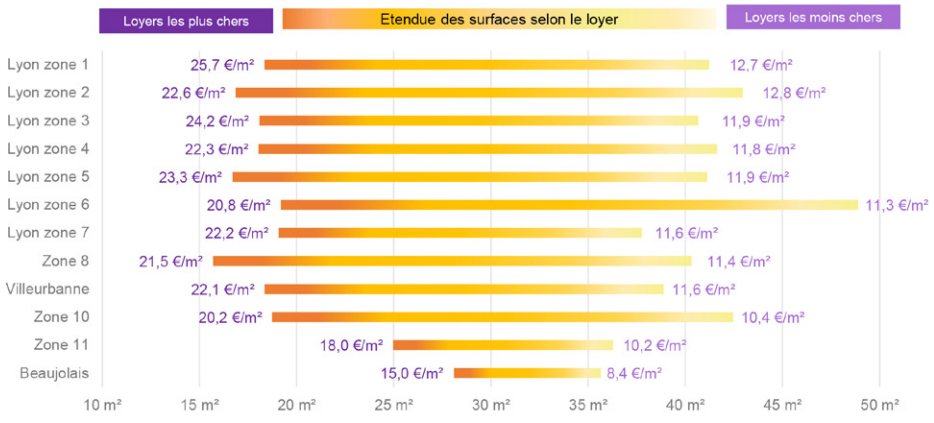
En 2018, le loyer médian lyonnais atteint 16,20 €/m². Il demeure relativement élevé dans les Monts d'Or et les autres communes de la zone 8 (15,90 €/m²) et à Villeurbanne (15,50 €/m²). Il est cependant bien inférieur dans les première et deuxième couronnes de l'agglomération (14,60 €/m² en zone 11 et 13,70 €/m² en zone 10) et descend même à 10,20 €/m² dans le Beaujolais.

L'écart entre les zones où les loyers pratiqués sont les plus élevés et celles où ils sont les plus bas est bien plus important pour le marché des T1 que pour les autres typologies.

Ce produit est avant tout à destination des jeunes (étudiants notamment ou en début de vie active). 38% des T1 loués dans le parc privé sont occupés par une personne âgée entre 15 et 24 ans alors que cette tranche d'âge ne représente que 17% de l'ensemble des locataires du parc privé[1]. Ces derniers sont davantage présents à proximité de l'offre d'enseignement supérieur. Ainsi trois quarts des T1 locatifs privés occupés sont localisés sur Lyon et Villeurbanne[2]. Ils y sont de ce fait surreprésentés puisque ces deux villes concentrent 62% du parc locatif privé occupé de l'ensemble du périmètre de l'OLL.

[1] Source : Insee, Recensement de la population 2015

[2] Idem



Une différence de près de 4 €/m² entre les quartiers lyonnais les plus chers et les moins chers

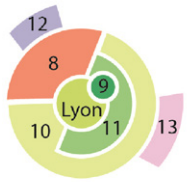
Les niveaux de loyers sont très disparates entre les secteurs lyonnais. La zone 1 (qui comprend les quartiers autour de Bellecour, de la place des Jacobins, en haut des Pentes de la Croix-Rousse et à proximité du cours Vitton) est de loin la plus chère de Lyon avec un loyer médian de 18,10 €/m². A l'opposé du spectre, la zone 6 qui, bien que comprenant le quartier des hauts de Fourvière, inclut de nombreux quartiers plus excentrés (sud du 9e arrondissement, quartier Mermoz, ou autour du secteur du parc Blandan) et présente un loyer médian de 14,30 €/m². Un locataire peut donc payer une différence de loyer de près de 4 €/m² en fonction du quartier choisi.

Une très forte dispersion des loyers sur le marché des T1

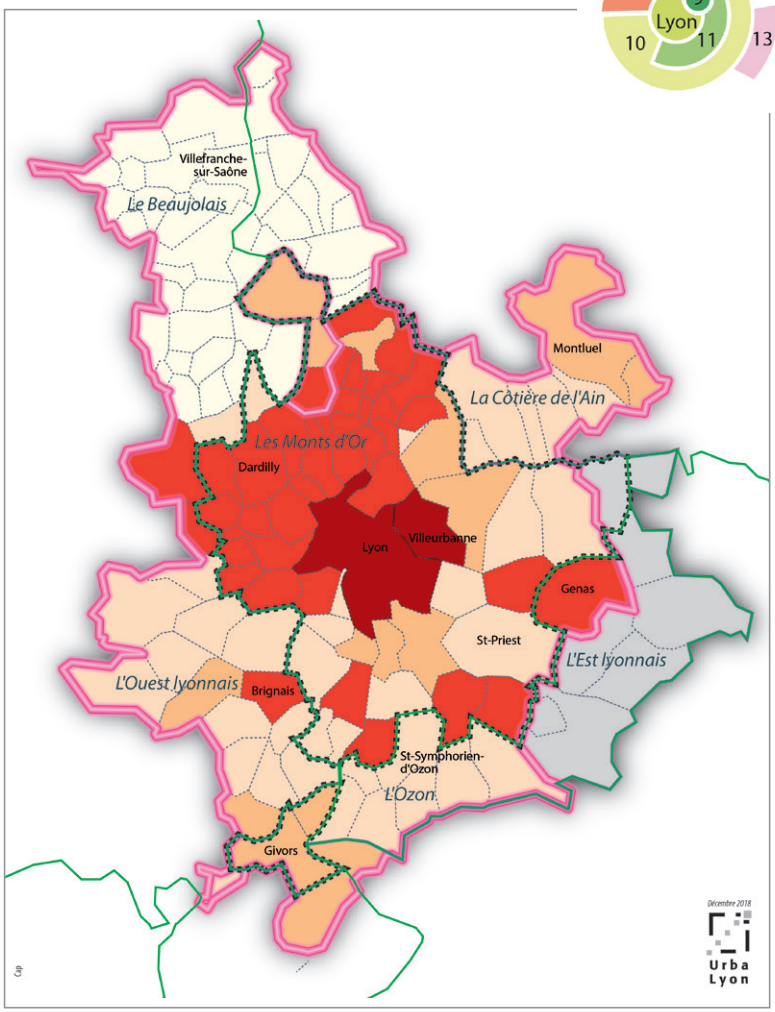
10% des locataires de l'ensemble du périmètre de l'OLL louent leur logement au moins à 22,60 €/m², pour une surface moyenne de 18m². A l'opposé, 10% des locataires occupent un T1 dont le loyer est égal ou inférieur à 11,30 €/m², pour une surface moyenne de 39m².

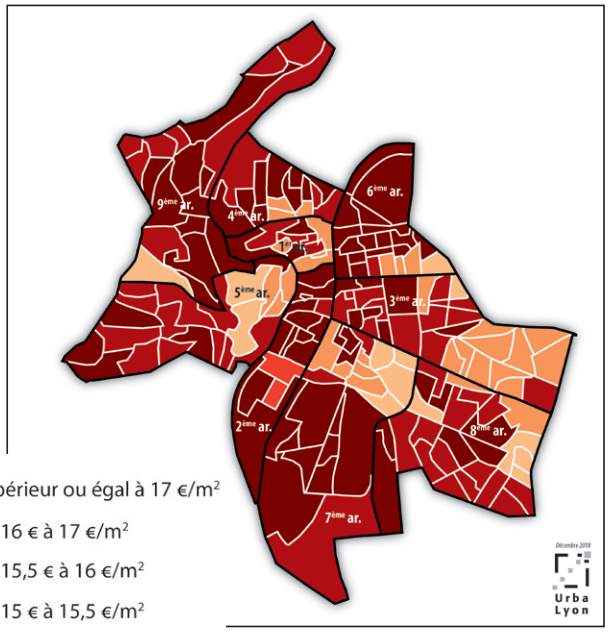
Ainsi, les 10% de loyers les plus chers et les 10% les moins chers présentent un écart de 11,30 €/m², soit un loyer pouvant être multiplié par deux mais également avec une surface qui peut doubler. Cette tendance s'observe particulièrement sur la zone 1 de Lyon où les loyers extrêmes passent du simple ou double avec une surface moyenne de 18 m² pour les logements aux loyers les plus chers et 41 m² pour ceux au loyers les moins chers. Malgré un loyer médian élevé au mètre carré pour les T1 comparativement aux autres typologies, la dispersion importante des niveaux de loyers permet de proposer des biens davantage adaptés aux différents niveaux de ressources des locataires. Les très petits logements sont également plus chers car ils disposent le plus souvent d'une cuisine équipée et davantage d'aménagements.

Croquis schématique du périmètre



T1 : loyers médians au m² des appartements

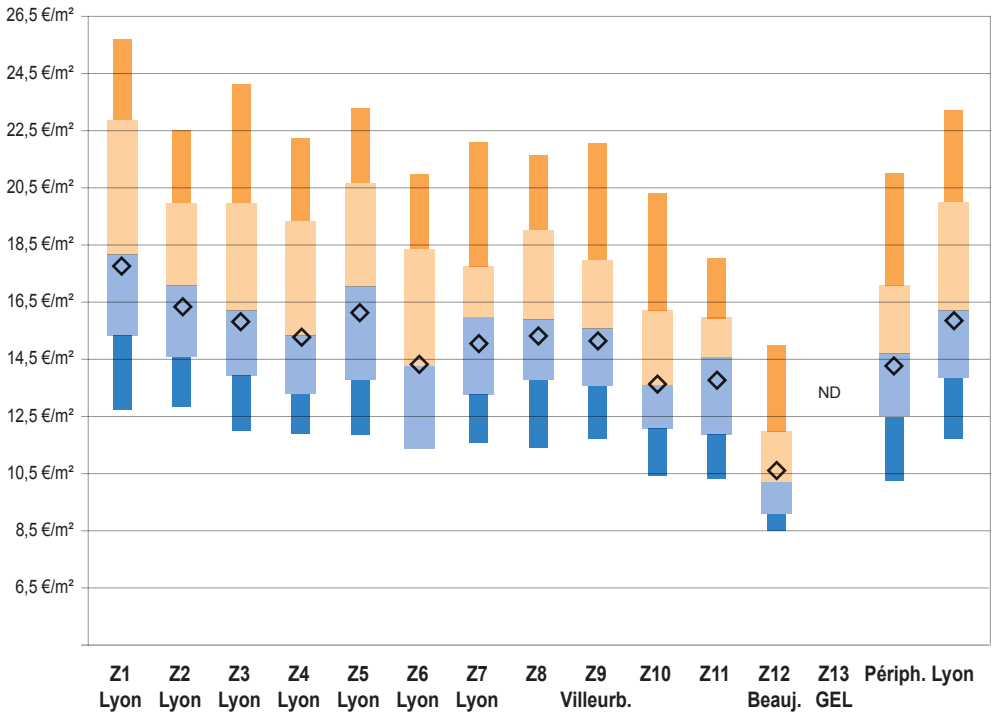




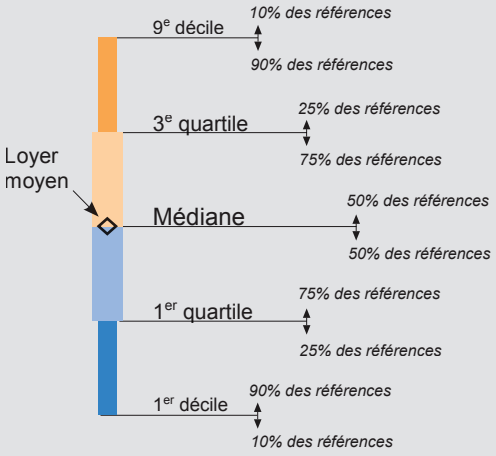
ZOOM SUR LYON

- supérieur ou égal à 17 €/m²
- de 16 € à 17 €/m²
- de 15,5 € à 16 €/m²
- de 15 € à 15,5 €/m²
- de 14 € à 15 €/m²
- de 13 € à 14 €/m²
- inférieur à 13 €/m²
- sans information

T1 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique



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.

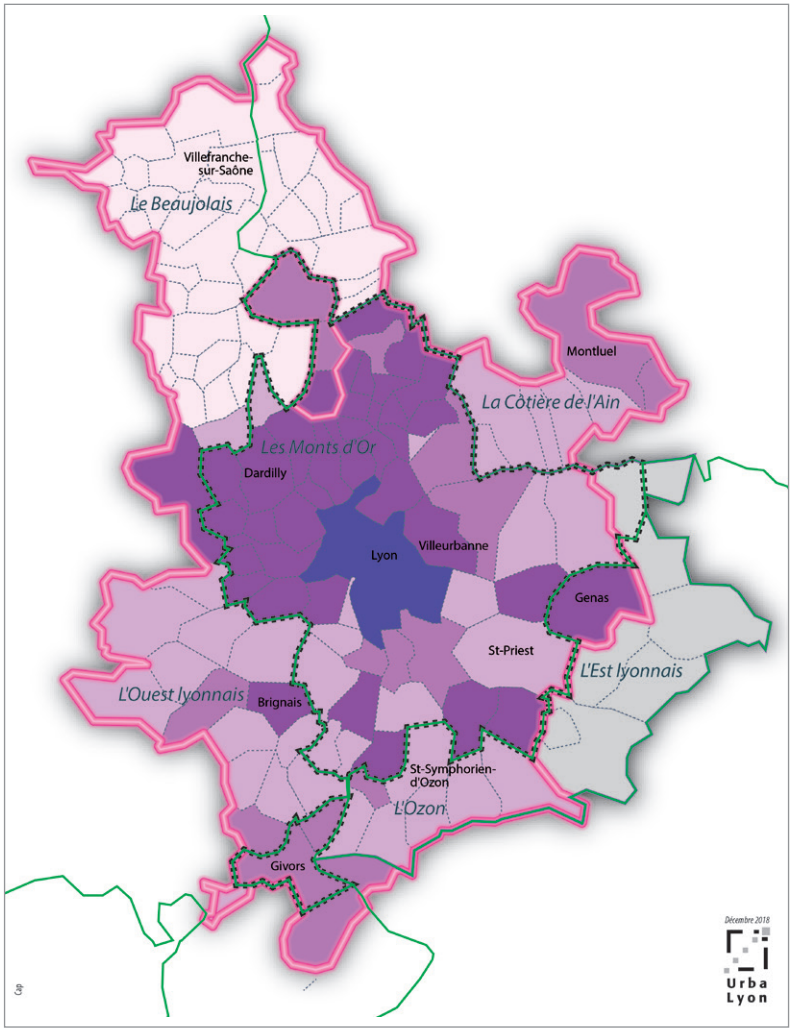
*Si l'amplitude des loyers sur une zone est grande, nous parlerons de « **marché ventilé** » ou « **marché hétérogène** ». A l'inverse, pour une faible amplitude, nous sommes en présence d'un « **marché homogène** ».*

*Chaque limite de hauteur des barres correspond à un seuil d'analyse. Ainsi le lecteur peut voir rapidement l'écart entre le 1er décile (10% des loyers les moins chers) et le 9e 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 €/m² et les 10% les moins chers inférieurs à 12,70 €/m². L'écart entre les loyers extrêmes est ainsi de 13,0 €/m² et les plus élevés sont donc 2 fois plus chers que les plus faibles.

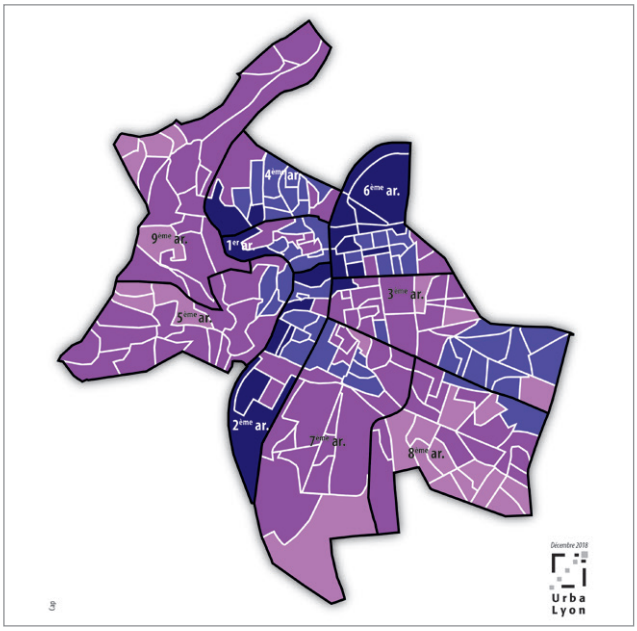
Le loyer médian des T2 à 12,60 €/m²

T2 : loyers médians au m² des appartements

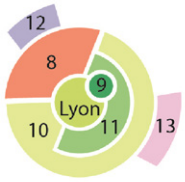


supérieur ou égal à 13,5 €/m²
de 13 à 13,5 €/m²
de 12,5 à 13 €/m²
de 12 à 12,5 €/m²
de 11 à 12 €/m²
inférieur à 11 €/m²
sans information

ZOOM SUR LYON



Croquis schématique du périmètre



50% des loyers des T2 sont compris entre 11,10 €/m² et 14,10 €/m²

Avec 32% de T2 dans le parc locatif privé occupé, cette typologie de logement est la plus importante sur le périmètre de l'OLL. Elle est particulièrement présente à Lyon et Villeurbanne avec 36% du parc composé de T2. En dehors, l'offre de T2 ne représente que 25% du parc total[1].

Le loyer médian pour un appartement de deux pièces est de 12,60 €/m² en 2018. Il est à 13 €/m² à Lyon et 12,70 €/m² à Villeurbanne contre 11,90 €/m² en dehors.

De nouveau, le centre-ville de Lyon est plus cher avec un loyer médian qui dépasse les 13 €/m² dans les zones 1, 2 et 4. Les quartiers plus excentrés bénéficient des niveaux de loyers les moins élevés. Les zones situées dans les 8e et le 9e arrondissements lyonnais ainsi qu'une partie de la Guillotière présentent ainsi des loyers médians inférieurs à celui de Villeurbanne.

Dans la zone 8 (principalement les communes des Monts d'Or), le loyer médian à 12,60 €/m² est également comparable à certains quartiers lyonnais.

Une offre privilégiée pour les ménages composés d'une seule personne

68% des locataires d'un T2 vivent seuls contre 28% à deux. Cette répartition est quasiment la même quelle que soit la zone de l'OLL. Les locataires des T2 sont en moyenne plus âgés que ceux des T1 : seulement 20% des locataires ont moins de 25 ans. 47% ont entre 25 et 39 ans[2].

[1] Source : Insee, Recensement de la population 2015

[2] Idem

Les loyers des T2 vont du simple au double

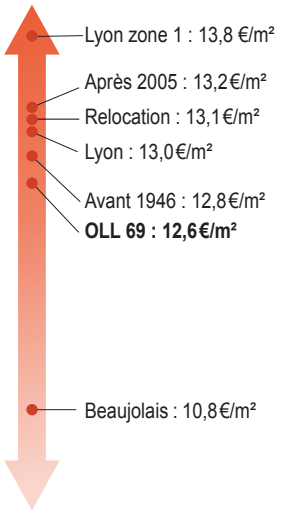
10% des loyers sont inférieurs ou égaux à 9,50 €/m² et 10% des loyers sont supérieurs ou égaux à 16,30 €/m² sur l'ensemble du périmètre de l'OLL. L'écart est ainsi de 6,80 €/m² entre les 10% des loyers les plus bas et les 10% de loyers les plus hauts, soit un loyer pouvant être multiplié par 1,7 en fonction de l'offre. Tout comme pour les T1, les logements au loyer les plus chers sont moins grands (55 m²) et les moins chers ont de plus petites surfaces (35 m²).

La diversité des loyers est plus forte au dessus de la médiane qu'en dessous. En éliminant les 20% des loyers extrêmes (les 10% les plus bas et les 10% les plus élevés), on constate que les loyers sont plus resserrés sous la médiane qu'en dessus. Ainsi, entre le 9e décile (les 10% des loyers les plus chers) et la médiane, l'écart est de 3,70 €/m² alors qu'il n'est que de 3,10 €/m² entre la médiane et le 1er décile (soit les 10% des loyers les plus bas). Cette répartition laisse à supposer que certains biens s'écartent davantage du loyer médian par le haut grâce à des éléments discriminants apportant un surplus de valeur, qu'ils soient endogènes (comme la qualité ou la performance) ou exogènes (comme le cadre de vie du quartier ou de la commune). En revanche, la présence de défauts dans l'appartement ou l'absence d'aménités ne semblent pas dévaloriser le bien dans les mêmes proportions.

Cette lecture peut être faite quelle que soit la zone du périmètre de l'OLL mais elle est beaucoup plus prononcée dans la zone 2 (composée notamment du plateau de la Croix-Rousse, d'une partie du 6e arrondissement et d'un large secteur autour de la place Bellecour).

Les époques de construction entrent également en compte dans la diversité des loyers d'une zone. Les zones ayant une faible diversité de loyers affichent une surreprésentation des logements construits entre 1946 et 1970. Les immeubles de cette période disposent d'équipement qui impactent fortement les charges et proposent des loyers moins élevés.

Niveau des loyers médians des T2

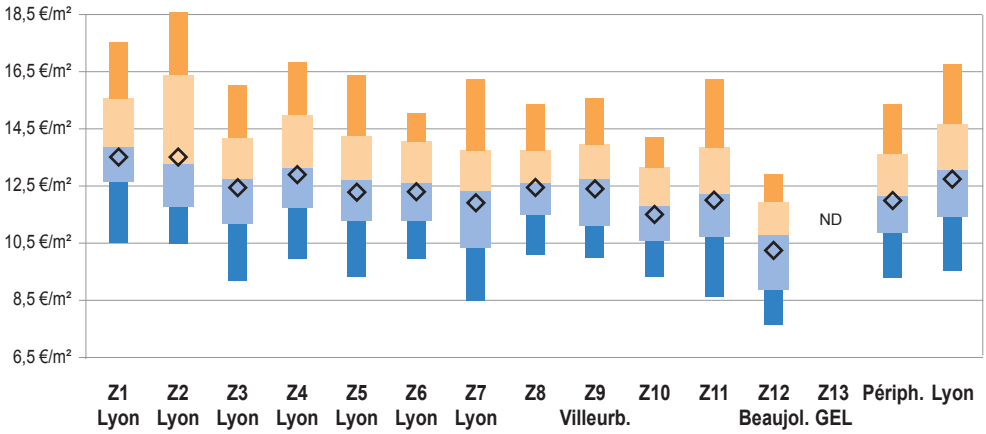


« L'absence de foncier intramuros fait qu'on a une plus forte croissance sur la périphérie. […] A Lyon, on n'a plus d'offre du tout. Depuis deux ans, le préavis réduit à un mois fait, de manière mécanique, qu'on n'a plus d'offre et que les logements sont loués au fil de l'eau. »

Patrick Lozano,
Président de l'Unis

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	468	13,8
2	578	13,3
3	1 156	12,7
4	1 034	13,1
5	1 451	12,7
6	412	12,6
7	553	12,3
8	817	12,6
9	975	12,7
10	815	11,8
11	350	12,2
12	253	10,8
13	23	nd

T2 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique

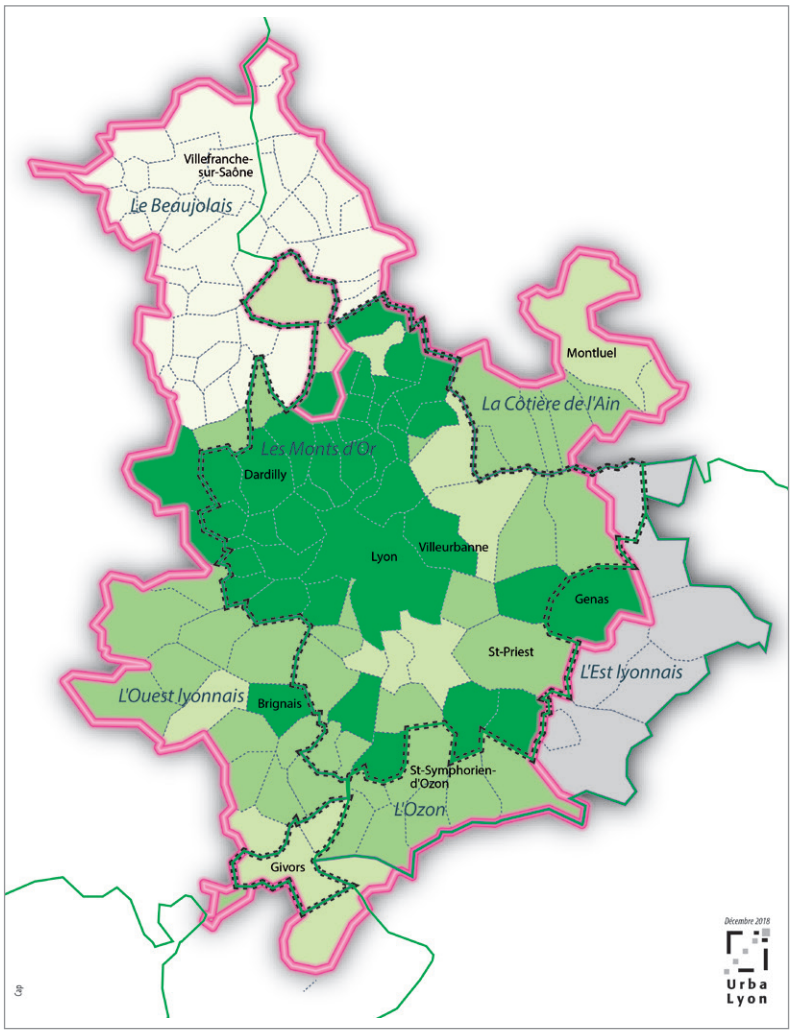


« On ne sait pas comment le marché va réagir, mais ce manque de visibilité va forcément amener une réaction. […] Quand vous avez dix ou vingt personnes qui se présentent sur un logement, c'est difficilement gérable pour nous. Et puis ça peut entrainer des dérives, […]. On risque aussi de se retrouver avec des appartements moins bien entretenus car on n'a plus le temps de le faire. »

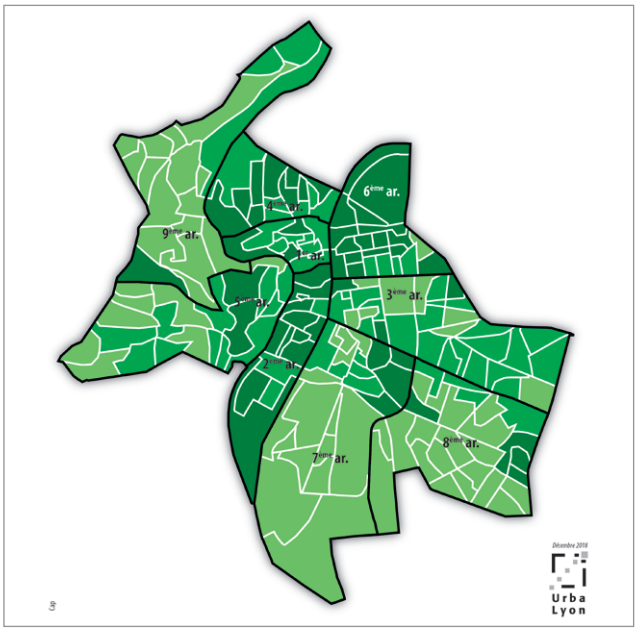
Marc Sagnimorte,
Directeur général régie Sagnimorte

50% des loyers médians des T3 compris entre 9,40 €/m² et 12 €/m²

T3 : loyers médians au m² des appartements

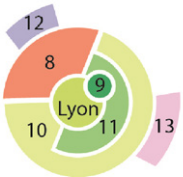


ZOOM SUR LYON



- supérieur ou égal à 11,5 €/m²
- de 11 à 11,5 €/m
- de 10,5 à 11 €/m²
- de 10 à 10,5 €/m²
- de 9 à 10 €/m²
- inférieur à 9 €/m²
- sans information

Croquis schématique du périmètre



Des loyers similaires entre les quartiers excentrés de Lyon, Villeurbanne et les communes des Monts d'Or

Le loyer médian des T3 de l'ensemble du périmètre de l'OLL est à 10,70 €/m².

A Lyon, le loyer médian est de 11,10 € m². Seule la zone 1 à Lyon présente un loyer médian supérieur à 12 €/m². Dans l'est du 5e, le sud du 7e, le 8e et le 9e arrondissements. le loyer médian est inférieur à 11€/m². Certains quartiers lyonnais présentent donc des loyers médians inférieurs à ceux de Villeurbanne et des Monts d'Or (zone 8) où les loyers médians respectifs sont de 11 €/m² et 11,10 €/m².

Les loyers sont beaucoup plus faibles dans le croissant sud-est lyonnais avec un loyer médian de 10,40 €/m² en zone 10 et 9,80 €/m² en zone 11. Dans le Beaujolais, le loyer médian n'est plus que de 8,50 €/m².

Des profils d'occupation différents en fonction de la location du T3[1]

33% des logements locatifs de type T3 sont occupés par des ménages composés d'une personne, 42% par des ménages de deux personnes et 17% par des ménages de trois personnes. A Lyon et Villeurbanne, 44% des T3 sont loués par des ménages composés de deux personnes contre 38% pour les logements en dehors. Ces ratios peuvent être mis en regard des niveaux de loyers. Le loyer mensuel sera plus facilement supportable pour une personne seule si elle choisit de s'éloigner du centre urbain de l'agglomération lyonnaise.

Les jeunes de moins de 25 ans plébiscitent davantage la location (ou la colocation) de T3 dans Lyon et Villeurbanne alors qu'en dehors, cette typologie est davantage prisée par les personnes de 55 ans ou plus. Ainsi, 23% des locataires de T3 dans le cœur de l'agglomération ont moins de 25 ans contre 9% des locataires de T3 en périphérie. A l'inverse, seulement 17% des T3 sont occupés par des personnes âgées de plus de 50 ans à Lyon et Villeurbanne contre 26% des T3 en dehors[2].

[1] Source : Insee, Recensement de la population 2015

[2] L'âge du locataire correspond à l'âge de la personne de référence du ménage. L'Insee détermine la personne de référence en priorisant l'actif le plus âgé.

Un marché des T3 plus homogène sur l'ensemble du périmètre de l'OLL

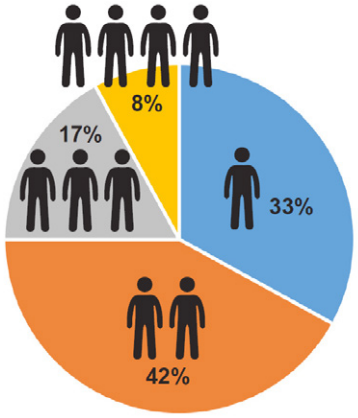
Que ce soit dans le centre de l'agglomération ou en dehors, les loyers varient de façon bien moins marquée que les petites surfaces entre les 10% les plus élevés et les 10% les plus bas. La différence est de 5,20 €/m² à Lyon et de 4,80 €/m² en périphérie, soit des loyers pouvant être multipliés par 1,6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

A Villeurbanne et dans le Beaujolais, les loyers sont encore plus resserrés. Il n'y a que 3,50 €/m² d'écart entre les 10% des loyers les plus bas et les 10% les plus élevés.

« La forte demande, elle est dans l'ouest de Lyon notamment, ou en périphérie de première couronne.»

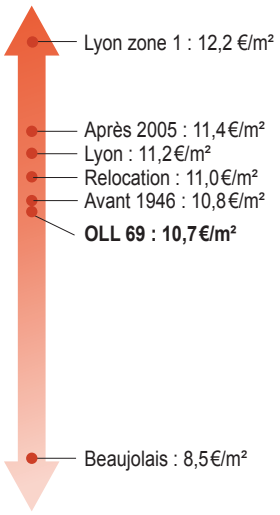
Patrick Lozano,
Président de l'Unis

Répartition du nombre de personnes par logement T3 du parc locatif privé



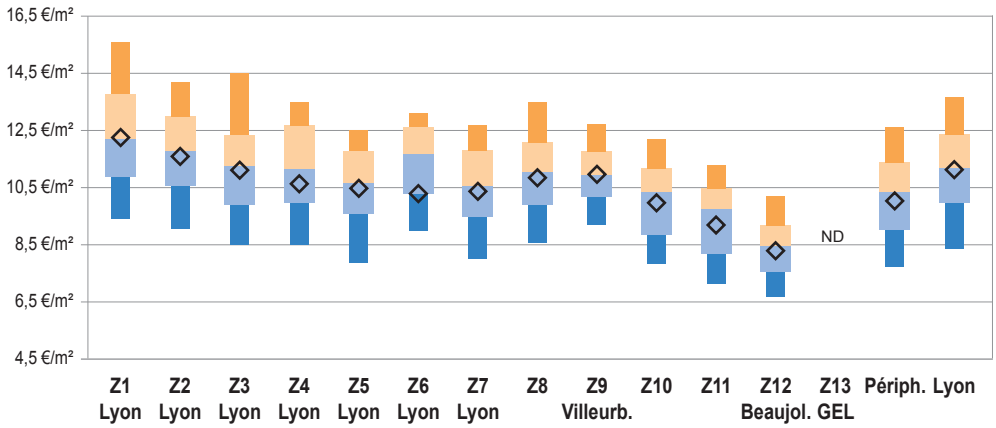
Source : Insee, RP 2015

Niveau des loyers médians des T3



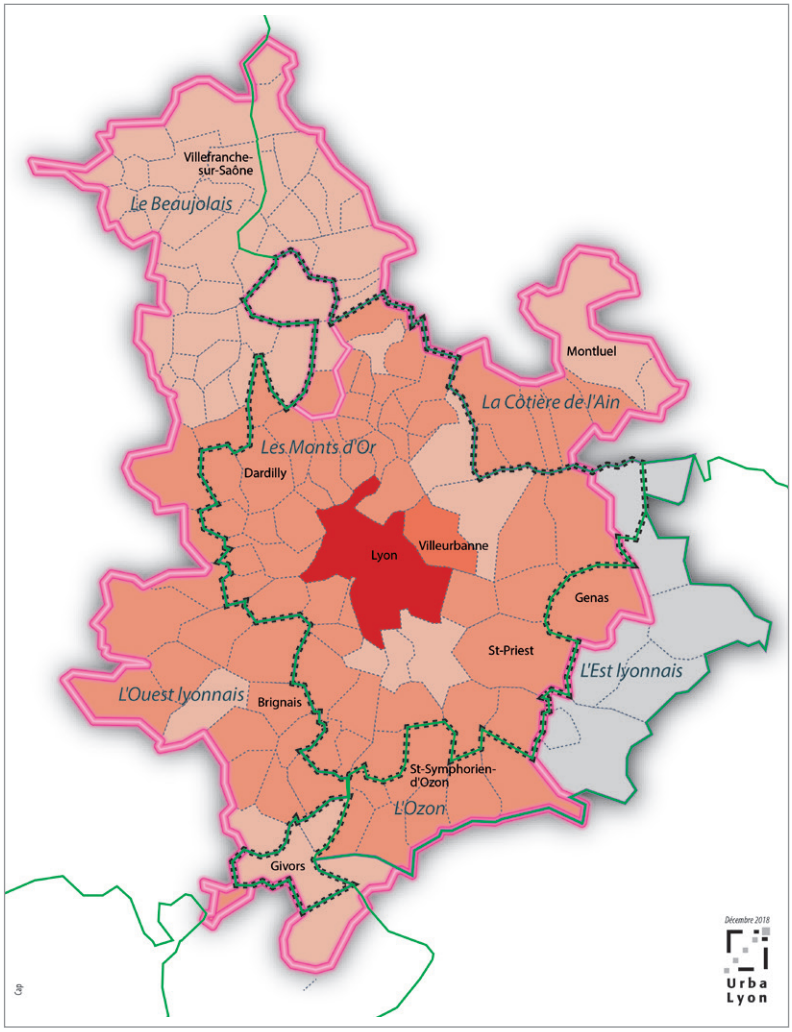
Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	447	12,2
2	515	11,8
3	830	11,3
4	867	11,2
5	1 262	10,7
6	362	11,7
7	445	10,6
8	1 018	11,1
9	832	11,0
10	861	10,4
11	514	9,8
12	295	8,5
13	21	nd

T3 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique



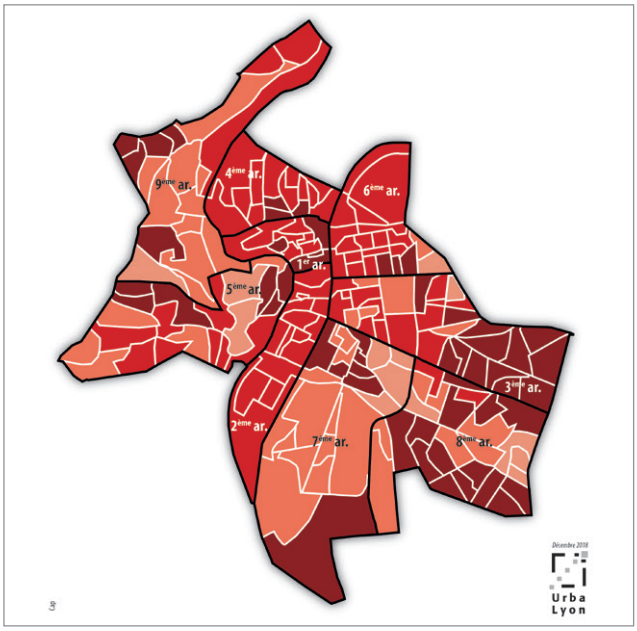
Pour les T4, les loyers médians les plus élevés ne sont pas ceux des logements des quartiers de l'hyper-centre de Lyon

T4 : loyers médians au m² des appartements

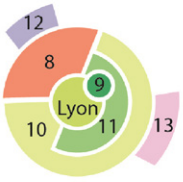


supérieur ou égal à 11 €/m²
de 10,5 à 11 €/m²
de 10 à 10,5 €/m²
de 9 à 10 €/m²
de 8 à 9 €/m²
inférieur à 8 €/m²
sans information

ZOOM SUR LYON



Croquis schématique du périmètre



La moitié des locataires d'un T4 paie un loyer inférieur à 9,90 €/m²

Le loyer médian pour les T4 s'établit à 9,90 €/m² avec un écart de 1,30 € m² entre le loyer médian de Lyon et Villeurbanne (10,50 €/m²) et celui des autres communes (9,20 €/m²).

A Lyon, les T4 loués moins chers dans les quartiers périphériques que dans les quartiers centraux

Au sein de la ville de Lyon, le loyer médian au mètre carré de certains quartiers périphériques dépasse les loyers de l'hyper-centre. Ainsi, il est de 11,20 €/m² dans la zone 7 (sud du 8e arrondissement, nord du 5e et ouest du 9e) et de 11 €/m² dans la zone 4 (quartier Montchat dans le 3e, Guillotière et quai du Rhône au nord du 7e, une partie des pentes de la Croix-Rousse et du Vieux-Lyon). Dans le centre-ville, le loyer médian est de 10,80 €/m² (zone 1) ou de 10,70 €/m² (zones 2 et 3).

Deux marchés périphériques distincts

Les communes des Monts d'Or et de la zone 10 présentent des loyers médians compris entre 9,50 €/m² à 9,80 €/m². En revanche, les niveaux de loyers des T4 des communes de la zone 11, (composée principalement des communes avec de grands ensembles HLM) et du Beaujolais, sont moindres, avec des loyers médians compris entre 8,10 €/m² et 8,40 €/m².

[1] Source : Insee, Recensement de la population 2015

[2] L'âge du locataire correspond à l'âge de la personne de référence du ménage. L'Insee détermine la personne de référence en priorisant l'actif le plus âgé.

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	227	10,8
2	215	10,7
3	313	10,7
4	371	11,0
5	508	10,3
6	137	9,4
7	217	11,2
8	470	9,5
9	335	10,0
10	346	9,8
11	272	8,4
12	132	8,1
13	6	nd

Moins de logement de quatre pièces à Lyon et Villeurbanne[1]

Les logements locatifs privés occupés de quatre pièces sont davantage présents dans le parc locatif en dehors de Lyon et Villeurbanne. La ville de Lyon concentre 40% de l'ensemble des logements locatifs privés occupés de type T4 du périmètre de l'OLL et Villeurbanne 9%. Comparativement, ces deux communes concentrent 62% du parc locatif privé occupé.

Davantage de familles dans les T4 en dehors du centre de l'agglomération[2]

Au premier abord, l'occupation des T4 locatifs privés ne semble pas réellement différer en fonction de la localisation du logement. En effet, même si la taille des ménages des T4 locatifs privés est très variable (19% sont composés d'une seule personne, 29% de deux personnes, 24% de trois personnes et 9% de quatre personnes ou plus), cette répartition des logements par taille des ménages varie très peu en fonction de la zone observée.

Cependant, à Lyon et Villeurbanne, 12% des locataires ont entre 20 et 24 ans contre seulement 4% en dehors. A l'inverse, 60% des locataires d'un T4 en dehors du Centre ont plus de 40 ans contre seulement 50% parmi les locataires de Lyon et Villeurbanne[3]. Ces chiffres laissent entrevoir l'importance de la pratique de colocation des jeunes dans le Centre, même si ce phénomène est plus difficile à appréhender statistiquement.

De plus, la présence de familles avec enfant(s) est plus importante dans les T4 en dehors du Centre. Près de deux tiers des T4 loués en dehors de Lyon et Villeurbanne sont occupés par un ou plusieurs mineurs contre seulement la moitié des T4 du centre de l'agglomération (en ne tenant compte que des T4 occupés par plus d'une personne).

Derrière ces chiffres se dessine le parcours résidentiel « type ». En début de parcours actif, le jeune ménage privilégie les centres urbains. Puis, notamment au moment de l'arrivée d'un enfant, il va déménager là où il pourra bénéficier de plus d'espace pour un coût moindre. Le rapprochement familial peut aussi être en cause dans ce phénomène. Pour pallier les difficultés de mode de garde dans le centre, les couples avec enfants se rapprocheraient de leurs parents afin d'avoir un soutien dans leur organisation du quotidien. Ceci commence à être observé par les professionnels de l'immobilier notamment dans l'ouest lyonnais.

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

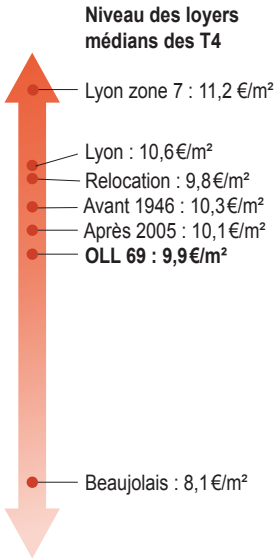
Sur l'ensemble du périmètre, 80% des locataires de T4 paient un loyer entre 7,30 €/m² et 12,30 €/m², soit une différence de 5 €/m² entre les loyers extrêmes.

Ce niveau de différence est le même sur la ville de Lyon, à deux exceptions près. Dans la zone 2 (Bellecour, Plateau de la Croix-Rousse, autour de la place des Jacobins et au sud du Cours Vitton), les 10% des loyers les moins chers sont égaux ou inférieurs à 7,40 €/m² et les 10% les plus élevés sont égaux ou supérieurs à 13,80 €/m², soit un écart de 6,40 €/m² entre les loyers extrêmes. Les écarts sont encore plus notables dans la zone 7 où les loyers les plus bas sont inférieurs ou égaux à 6 €/m² et les plus élevés supérieurs ou égaux à 14,10 €/m², soit une différence de 8,10 €/m² entre les loyers extrêmes. Dans la zone 7, cette forte ventilation des niveaux de loyers peut s'expliquer par l'hétérogénéité des biens proposés, entre logements des années 1960-1970 dans des quartiers à l'image écornée et les nouveaux logements du quartier Mermoz notamment.

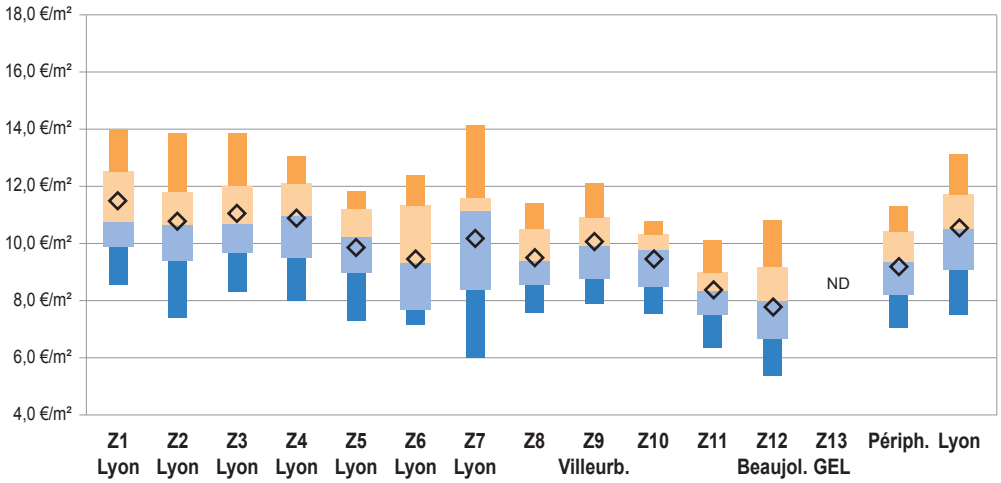
[1] Source : Insee, Recensement de la population 2015

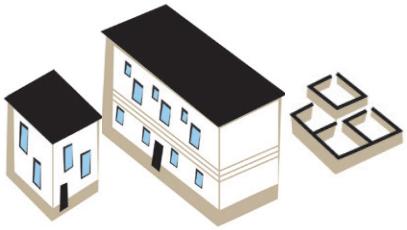
[2] Idem

[3] Pour plus de détails, se référer à la note méthodologique page 12



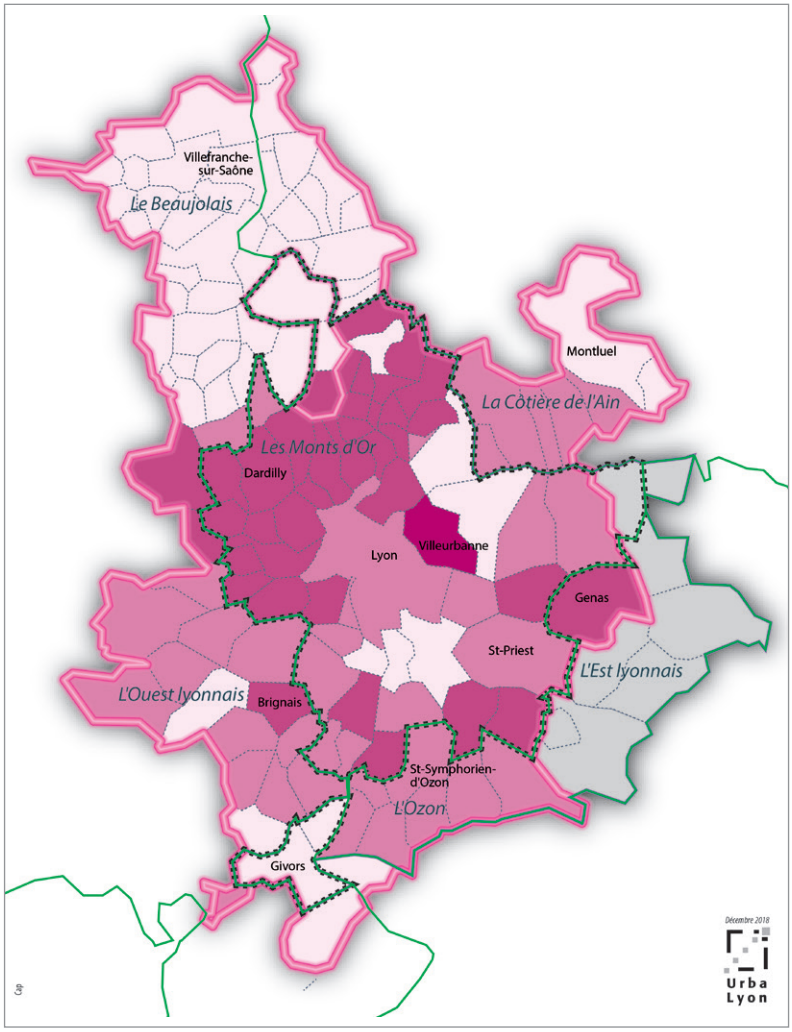
T4 : dispersion des loyers des appartements selon la zone géographique



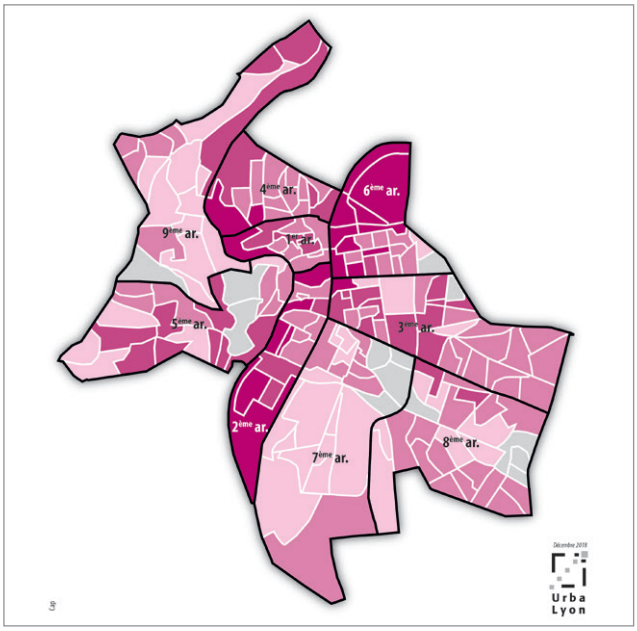


Le loyer médian des grands logements[1] à 10 €/m²

GRANDS LOGEMENTS : LOYERS MÉDIANS AU M² DE L'ENSEMBLE DES MAISONS ET APPARTEMENTS T5 ET +



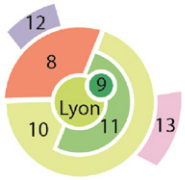
ZOOM SUR LYON



Loyer médian en €/m²

- supérieur ou égal à 11 €/m²
- de 10,5 à 11 €/m²
- de 10 à 10,5 €/m²
- de 9 à 10 €/m²
- inférieur à 9 €/m²
- sans information

Croquis schématique du périmètre



Un écart faible entre les loyers médians des différentes zones de l'OLL pour les grands logements

Les loyers médians diffèrent peu en fonction de la zone de résidence. A Lyon, le loyer médian pour un grand logement est de 10,30 €/m², soit un niveau de loyer proche de ceux observés en zone 8 (10,50 €/m²) et en zone 10 (10,10 €/m²). En zone 11 et dans le Beaujolais, les loyers sont légèrement inférieurs, respectivement à 8,90 €/m² et 8,70 €/m². Le loyer médian le plus cher est observable cette fois-ci à Villeurbanne, à 11,50 €/m². L'écart entre le loyer maximum (à Villeurbanne) et le loyer minimum (dans le Beaujolais) n'est que de 2,80 €/m².

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

Sur l'ensemble du périmètre de l'OLL, les loyers peuvent doubler entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. Ils sont respectivement de 7,10 €/m² et de 13,40 €/m², pour des surfaces allant en moyenne de 74 m² pour les logements aux loyers les plus chers et de 131 m² pour les moins chers. Ce marché est moins lisible en raison de la plus grande diversité des biens proposés, que ce soit en matière de typologie (maison ou appartement) ou du nombre de pièces (supérieur ou égal à cinq pièces).

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

[1] Appartements de cinq pièces et plus et ensemble des maisons

Une sous-représentation des grands logements dans le Centre et une surreprésentation dans le Beaujolais et le Grand Est Lyonnais[1]

Au regard de l'ensemble de la répartition des logements locatifs privés par zone de l'OLL et de la seule répartition des grands logements, la sous-représentation de cette typologie est importante sur les villes de Lyon et Villeurbanne due à la forte présence des plus petites surfaces. Ainsi les T5 ou plus ne représentent que 5% du parc locatif privé contre 13% sur les communes en dehors de Lyon et Villeurbanne. A l'inverse, dans les Monts d'Or et surtout dans le Beaujolais et le Grand Est Lyonnais, les grands logements sont un segment important du parc (entre 14% et 18% de leur parc locatif respectif).

« La baisse de production des promoteurs et la sortie pour du locatif meublé touristique fait que le volume n'augmente pas et que cela ne permet pas de compenser la tension que la loi Alur a créé en réduisant les délais en zone tendue pour les dédites. »

Marc Sagnimorte,
Directeur général régie Sagnimorte

Davantage de grands ménages dans les logements en dehors de Lyon et Villeurbanne[2]

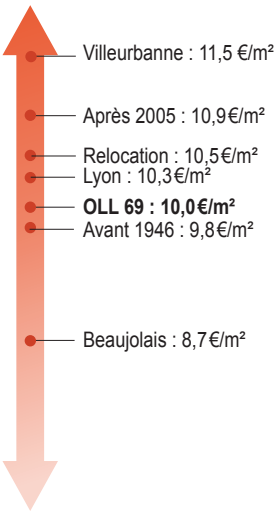
Près d'un tiers des logements locatifs privés de cinq pièces ou plus est occupé par des petits ménages d'une ou deux personnes. Cette situation est un peu plus marquée à Lyon et Villeurbanne qu'en dehors (33% contre 30%). Le parc locatif privé de grands logements est davantage occupé par des grands ménages en dehors du centre de l'agglomération. Ainsi, près d'un grand logement sur deux est occupé par un ménage composé de quatre personnes ou plus en dehors du Centre contre 40% à Lyon et Villeurbanne. La présence de plus grands ménages dans le parc locatif privé des maisons et appartements T5 est encore plus marquée dans la zone 8 (principalement les communes dest Monts d'Or), la zone 11 (communes où sont concentrés beaucoup de grands ensembles HLM) et le Grand Est Lyonnais.

La tendance à rester dans le logement quand bien même la taille du ménage se réduit est un autre phénomène visible, cette fois sur l'ensemble du périmètre de l'OLL. Ainsi, si seulement 11% des grands logements sont occupés par une seule personne, ce ratio passe à 25% chez les locataires âgés de 65 ans à 79 ans et monte jusqu'à 53% chez les personnes âgées de 80 ans et plus.

[1] Appartements de cinq pièces et plus et ensemble des maisons

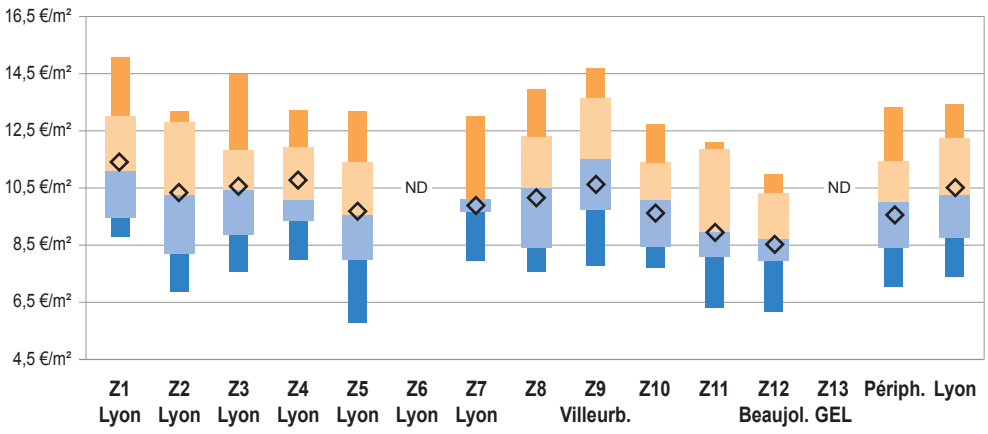
[2] Idem

Niveau des loyers médians des grands logements



Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	149	11,1
2	90	10,3
3	147	10,5
4	151	10,1
5	195	9,6
6	47	nd
7	72	10,1
8	382	10,5
9	73	11,5
10	267	10,1
11	116	8,9
12	151	8,7
13	23	nd

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

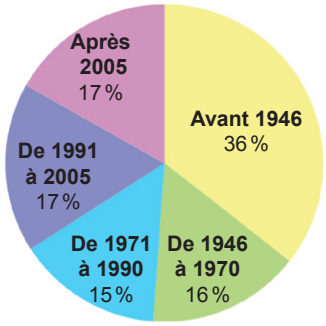


* Appartements de cinq pièces et plus et ensemble des maisons

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

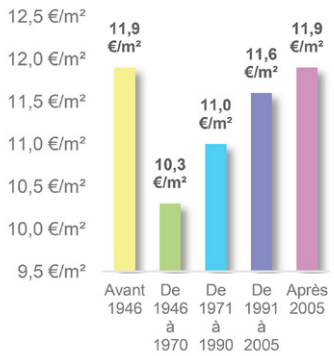
Plus le logement est récent, plus le loyer est élevé sauf pour les appartements lyonnais construits avant 1946.

Répartition des références de l'OLL par ancienneté du parc



Source : OLL69 2018

Niveau des loyers médians par époque de construction



Source : OLL69 2018

Un étalement progressif du parc depuis 1946

Parmi le parc locatif privé du périmètre de l'OLL, plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1946, 30% entre 1946 et 1990, 17% entre 1990 et 2005 et 17% après 2005.

La répartition par zone des logements par époque de construction révèle les dynamiques résidentielles à travers le temps. Ainsi, la ville de Lyon est principalement constituée de logements locatifs construits avant 1946 (43%) mais avec des situations disparates entre quartiers. Dans les quartiers centraux (zones 1 et 2), deux tiers des logements ont été construits avant la Seconde Guerre mondiale. Les époques de construction postérieures sont très peu représentées contrairement aux quartiers plus excentrés (zones 6 et 7) où un logement sur cinq a été construit entre 1946 et 1970. Dans ces mêmes secteurs, 16% des logements ont été construits récemment (après 2005). Ce dynamisme, partant du centre vers la périphérie, s'observe également à une échelle plus large : plus d'un quart des logements locatifs privés des zones 8 (Monts d'Or), 10, 11 et 13 (Grand Est Lyonnais) ont ainsi été bâtis après 2005. Seule exception, le Beaujolais a un profil similaire à Lyon avec 40% de son parc locatif privé conçu avant 1946 contre seulement 12% après 2005.

Le même loyer médian pour le parc construit avant 1946 et celui après 2005

L'époque de construction influe sur les niveaux de loyers. Le loyer médian du parc construit entre 1946 et 1970 n'est qu'à 10,30 €/m², de 11 €/m² entre 1971 et 1990 et de 11,60 €/m² entre 1991 à 2005. Cette hausse des prix traduit notamment des différences qualitatives et l'augmentation progressive des réglementations liées à la construction (performance, isolation thermique, normes d'accessibilité, etc.) mais également la hausse progressive des coûts liés à la production de logements. Ainsi le loyer médian le plus élevé (11,90 €/m²) concerne le parc construit après 2005. Plus surprenant, il s'agit du même loyer médian observé dans le parc ancien, construit avant 1946.

		Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Ensemble	Loyer moyen	11,3 €/m²	10,1 €/m²	10,5 €/m²	11,3 €/m²	11,5 €/m²
	Surface habitable moyenne	61 m²	63 m²	65 m²	64 m²	65 m²
	1er quartile	10,0 €/m²	8,6 €/m²	9,3 €/m²	10,2 €/m²	10,4 €/m²
	Loyer médian	11,9 €/m²	10,3 €/m²	11,0 €/m²	11,6 €/m²	11,9 €/m²
	3e quartile	14,2 €/m²	12,3 €/m²	12,7 €/m²	13,4 €/m²	13,5 €/m²
	Nb de références	8 809	7 109	4 176	3 435	2 976
Maisons	Loyer moyen	11,3 €/m²	9,4 €/m²	10,1 €/m²	10,1 €/m²	10,6 €/m²
	Surface habitable moyenne	61 m²	100 m²	88 m²	101 m²	98 m²
	1er quartile	10,0 €/m²	8,2 €/m²	9,3 €/m²	9,5 €/m²	8,9 €/m²
	Loyer médian	11,9 €/m²	9,7 €/m²	11,0 €/m²	10,0 €/m²	11,1 €/m²
	3e quartile	14,2 €/m²	12,0 €/m²	12,8 €/m²	11,1 €/m²	12,5 €/m²
	Nb de références	8 809	133	115	70	114
Appartements	Loyer moyen	11,6 €/m²	10,2 €/m²	10,5 €/m²	11,5 €/m²	11,7 €/m²
	Surface habitable moyenne	58 m²	61 m²	62 m²	62 m²	60 m²
	1er quartile	10,2 €/m²	8,6 €/m²	9,3 €/m²	10,3 €/m²	10,6 €/m²
	Loyer médian	12,0 €/m²	10,3 €/m²	11,0 €/m²	11,8 €/m²	11,9 €/m²
	3e quartile	14,5 €/m²	12,3 €/m²	12,7 €/m²	13,5 €/m²	13,5 €/m²
	Nb de références	8 545	6 976	4 061	3 365	2 862

La localisation plus importante que l'époque de construction sur certains secteurs

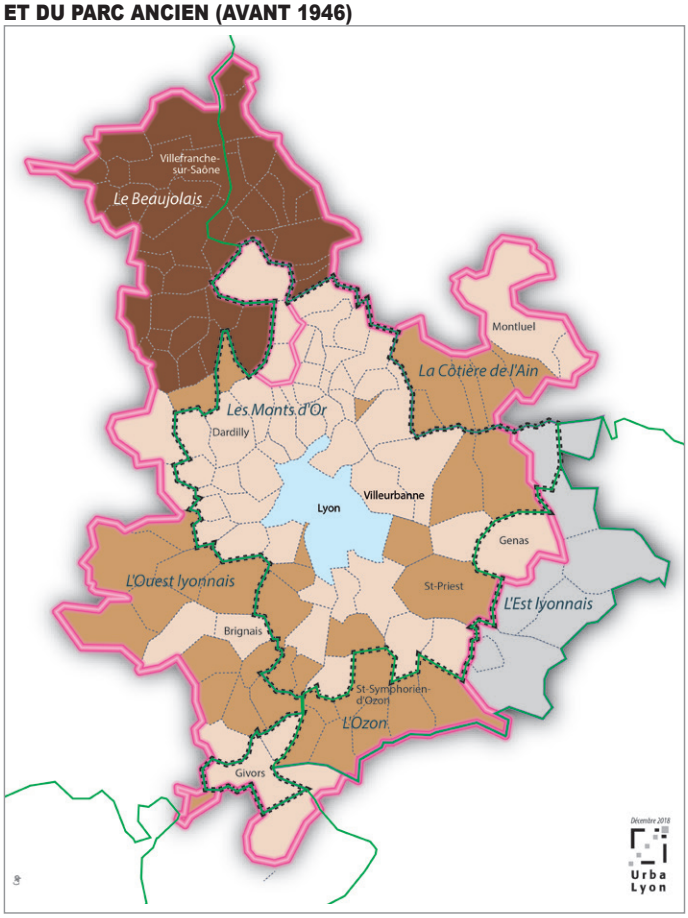
Si le parc récent présente le même loyer que le parc ancien, cela ne se vérifie pas sur l'ensemble des zones de l'OLL.

En dehors de Lyon et Villeurbanne, le loyer médian est plus élevé pour les logements construits après 2005. Les niveaux de loyers du parc ancien sont quant-à-eux similaires à ceux du parc construit entre 1971 et 1990 (ou à ceux du parc construit entre 1991 et 2005 pour la zone 10). Dans Lyon et Villeurbanne, les écarts sont moindres. Parfois même, le parc ancien est plus cher que le parc récent. Ces biens sont généralement légèrement plus petits, donc plus chers au mètre carré. De plus, ils présentent souvent un caractère patrimonial recherché et localisé dans la centralité.

La moindre performance des logements construits entre 1945 et 1970 se répercute sur les loyers

A l'exception du Beaujolais, les logements construits entre 1946 et 1970 sont toujours ceux loués moins chers. Les logements construits dans ces décennies sont plus énergivores que les autres. Pour demeurer compétitifs, les bailleurs sont obligés de baisser les loyers notamment pour compenser les charges élevées.

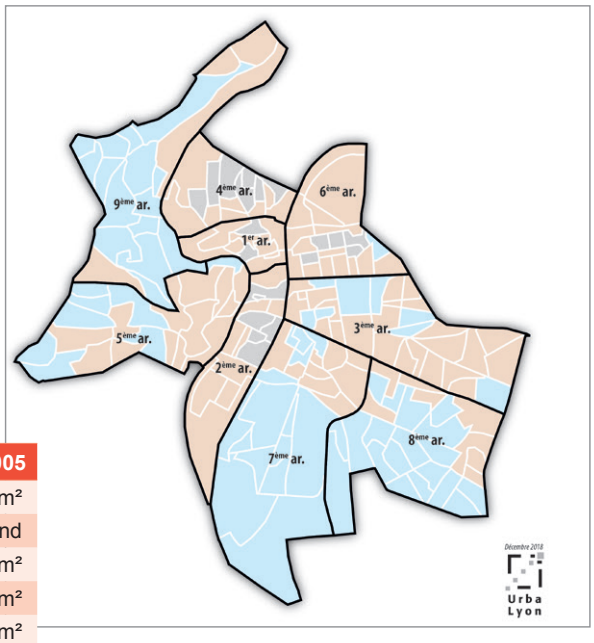
DIFFÉRENCE DE LOYERS DU PARC RÉCENT (APRES 2005) ET DU PARC ANCIEN (AVANT 1946)



Différence entre loyer du parc récent et loyer du parc ancien en €/m²

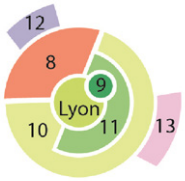
- supérieur ou égaleà 1,5 €/m²
- de 1 à 1,5 €/m²
- de 0,7 à 1 €/m²
- de 0 à 0,7 €/m²
- inférieur à 0 €/m²
- sans information

ZOOM SUR LYON



	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
1	13,2 €/m²	11,8 €/m²	14,1 €/m²	11,7 €/m²	13,4 €/m²
2	12,9 €/m²	11,8 €/m²	11,7 €/m²	12,2 €/m²	nd
3	12,5 €/m²	10,6 €/m²	11,5 €/m²	12,1 €/m²	13,0 €/m²
4	13,0 €/m²	11,5 €/m²	11,7 €/m²	12,4 €/m²	13,1 €/m²
5	12,4 €/m²	10,5 €/m²	10,9 €/m²	11,9 €/m²	12,3 €/m²
6	12,3 €/m²	11,5 €/m²	11,3 €/m²	12,4 €/m²	12,6 €/m²
7	11,9 €/m²	9,9 €/m²	10,7 €/m²	13,1 €/m²	11,6 €/m²
Lyon	12,7 €/m²	10,8 €/m²	11,4 €/m²	12,1 €/m²	12,7 €/m²
8	11,4 €/m²	9,8 €/m²	11,2 €/m²	11,9 €/m²	11,9 €/m²
9	12,1 €/m²	10,9 €/m²	11,4 €/m²	11,2 €/m²	12,6 €/m²
10	10,6 €/m²	9,6 €/m²	9,8 €/m²	10,3 €/m²	11,3 €/m²
11	10,0 €/m²	8,7 €/m²	9,5 €/m²	10,8 €/m²	10,6 €/m²
12	8,5 €/m²	9,2 €/m²	8,8 €/m²	9,1 €/m²	10,3 €/m²
13	nd	nd	nd	nd	nd

Croquis schématique du périmètre



Un écart de loyers de 0,80 €/m² entre les logements en nouvelle location et les logements stables

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

Définitions

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

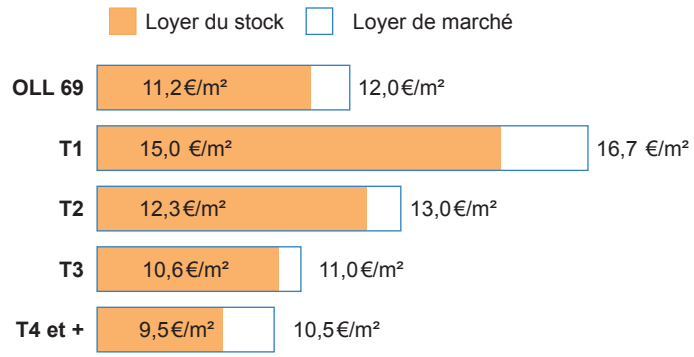
Loyer de nouvelle location/ de marché : loyer médian des logements pour lesquels le locataire a changé dans l'année.

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

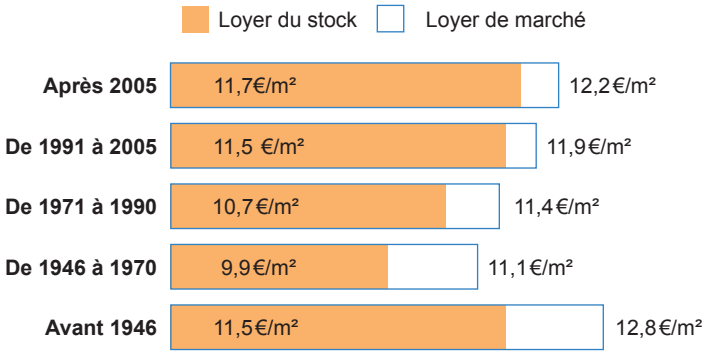
Près d'un tiers des logements a changé de locataires en 2018

32% des logements du parc locatif privé ont changé de locataire au cours de l'année 2018 sur l'ensemble du périmètre. La rotation est d'autant plus forte que le logement est petit (37% de rotation sur le parc des T1 contre 26% sur le parc des grands logements).

Niveau des loyers de marché par typologie



Niveau des loyers de marché selon l'ancienneté du parc



Niveau des loyers de marché selon la date d'emménagement

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 ans et +	4 ans et +
Loyer moyen	11,7 €/m²	11,4 €/m²	10,9 €/m²	10,9 €/m²
Surface habitable moyenne	59 m²	60 m²	65 m²	65 m²
1er quartile	10,3 €/m²	10,2 €/m²	9,7 €/m²	9,7 €/m²
Loyer médian	12,0 €/m²	11,9 €/m²	11,3 €/m²	11,3 €/m²
3e quartile	14,2 €/m²	13,8 €/m²	13,0 €/m²	13,0 €/m²
Nb de références	6 873	7 192	4 837	4 837

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

La moitié des locataires ayant changé de logement au cours de l'année paie un loyer supérieur de 0,80 €/m² ou plus à celui des locataires ayant conservé le même logement.

En fonction de la date d'emménagement dans le logement, le locataire ne s'acquitte pas du même niveau de loyer. 50% des locataires louant le même logement depuis quatre ans ou plus paient un loyer inférieur à 9,90 €/m². En revanche, les locataires ayant emménagé depuis moins d'un an vont payer un loyer médian de 12 €/m².

Une hausse des loyers lors d'une nouvelle location plus importante dans les petits logements

Lors du changement de locataire dans un T1, les nouveaux locataires paient un loyer de 1,70 €/m² de plus que les locataires vivant déjà dans leur T1 depuis plus d'un an. La différence entre le loyer de nouvelle location et le reste du marché est plus importante pour cette typologie de logements.

La différence au changement de locataire est également élevée pour les T4 ou plus où un nouveau locataire se verra proposer un loyer de 1 €/m² de plus que le locataire n'ayant pas déménagé au cours de l'année.

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

Le parc ancien présente des écarts plus importants entre les loyers de stock et de relocation que le parc plus récent. Les loyers peuvent varier de 1,20 à 1,30 €/m² en cas de remise sur le marché. Ces écarts peuvent être liés aux travaux importants que nécessitent ces logements pour des remises aux normes et afin de faciliter la

« Les mutés ne repartent plus, ou en tout cas moins qu'avant. On n'a plus cette rotation des mutés qui repartaient dans leurs régions d'origine. On est un peu victime de l'attractivité de la métropole lyonnaise. »

Alexandre Schmidt,
Président de la Fnaim

relocation. A l'inverse, les logements plus récents connaissent peu de différence de niveau de loyer. Cela peut en partie s'expliquer par les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif ,tel le Pinel, qui concernent essentiellement les logements neufs. Ces derniers requièrent en contrepartie un plafonnement des loyers pratiqués sur une durée pouvant aller de 6 à 12 ans, même en cas de relocation.

L'écart des loyers de marché avec les logements stables est plus fort sur les secteurs les plus chers de Lyon

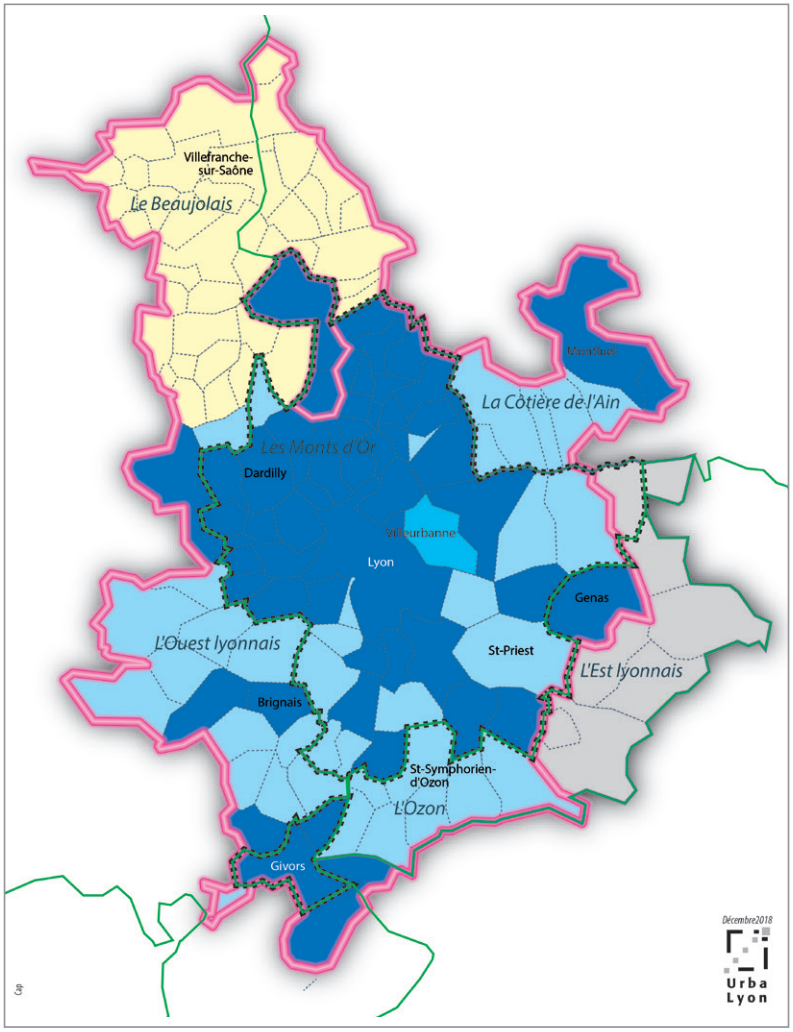
A Lyon, le loyer de marché est de 1,10 €/m² supérieur au loyer de stock. La différence est seulement de 0,70 €/m² en dehors de la ville centre.

Les zones ayant les niveaux de loyers les plus chers dans Lyon sont également celles où l'écart de loyer est plus important lorsque le locataire a emménagé au cours de l'année (en zone 1, il est de 2 €/m², 1,30 €/m² en zone 2 et de 1,60 €/m² en zone 3).

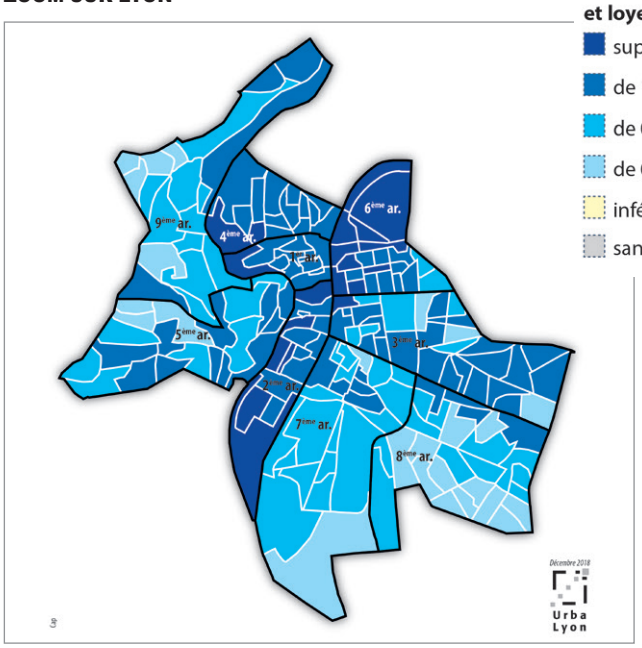
En dehors de Lyon, les écarts de loyers sont moins prononcés à l'exception de la zone 11 qui affiche une différence de 1,70 €/m² lorsque le locataire a emménagé au cours de l'année.

Num. Zone	Nb de réf.	Loyer médian (€/m²)
1	398	14,6
2	481	13,5
3	718	13,4
4	755	13,0
5	858	12,3
6	281	12,6
7	376	12,0
8	849	12,1
9	747	12,3
10	744	10,8
11	385	11,1
12	263	8,8
13	18	nd

DIFFÉRENCE DE LOYERS DE RELOCATION ET DE STOCK



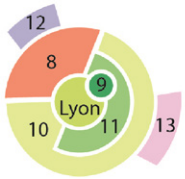
ZOOM SUR LYON



Différence entre loyer de marché et loyer de stock en €/m²

- supérieur ou égale à 1,5 €/m²
- de 1 à 1,5 €/m²
- de 0,75 à 1 €/m²
- de 0 à 0,75 €/m²
- inférieur à 0 €/m²
- sans information

Croquis schématique du périmètre



Des loyers plus chers de 1 €/m² en faisant appel à des particuliers plutôt que des professionnels

Les locataires du Centre s'acquittent d'un loyer plus élevé en passant par un particulier que par un professionnel.

Des loyers plus élevés en gestion directe qu'en gestion déléguée, notamment à Lyon et Villeurbanne

Lorsqu'un locataire passe par un particulier, le loyer médian appliqué, de 11,90 €/m², est d'un euro au mètre carré plus cher qu'en faisant appel à un professionnel (10,90 €/m²).

La différence des loyers appliqués entre la gestion directe et la gestion déléguée est très visible à Lyon et Villeurbanne avec un écart entre loyers médians de 1,60 €/m² alors qu'elle n'est que de 0,90 €/m² en dehors.

A l'intérieur du Centre, les différences notables concernent les quartiers de l'hypercentre (zones 1 et 2), là où les loyers pratiqués sont déjà les plus élevés. Par exemple, dans la zone 1, 50% des locataires faisant appel à un professionnel paieront leur loyer moins de 12,10 €/m² alors que ce même pourcentage, en passant directement par un propriétaire-bailleur, paiera plus de 15 €/m². La différence est donc de 2,90 €/m² entre le loyer médian pratiqué par un professionnel et celui par un particulier.

Le constat des loyers en gestion directe plus élevés que ceux en gestion déléguée n'est pas commun à l'ensemble des agglomérations françaises. Ainsi, à Strasbourg par exemple, les particuliers louent en général leur logement moins cher que les gestionnaires délégués[1].

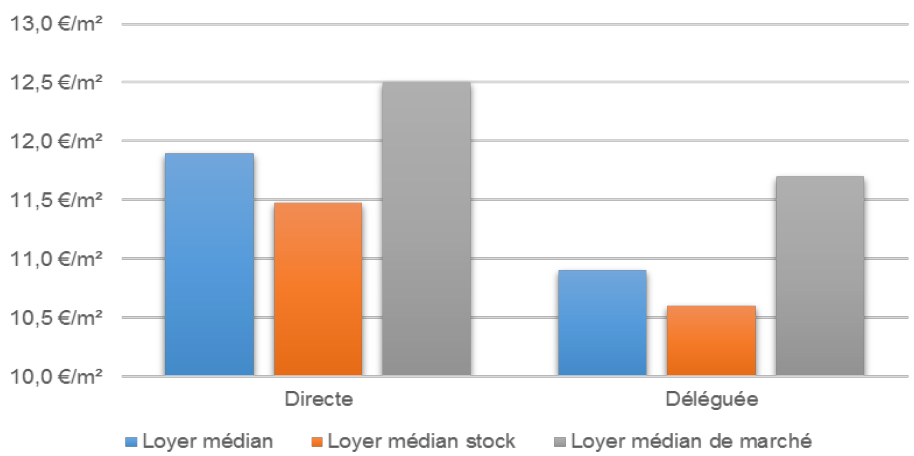
Un plus large éventail de loyers pratiqués en gestion directe

Les marchés sont davantage ventilés en gestion directe avec un écart de 9,10 €/m² entre les loyers extrêmes alors qu'il n'est que de 6,70 €/m² en gestion déléguée.

L'étendue de la dispersion des loyers est également plus importante dans le Centre qu'en périphérie avec un écart de 5,60 €/m² en gestion déléguée entre les loyers extrêmes contre un écart de 3,50 €/m² en gestion directe.

Le loyer du marché de la relocation est également moins cher en gestion déléguée (11,70 €/m² contre 12,50 €/m²). Cependant, l'écart de loyer entre un locataire ayant emménagé dans l'année et un locataire stable est légèrement moins important en passant directement par un particulier (1 € en gestion directe contre 1,10 €/m² en gestion déléguée).

Les différents niveaux de loyers par type de gestion



[1] D'après les résultats 2017 de l'Observatoire local des loyers du Bas-Rhin, Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise

« Nous n'avons pas d'intérêt à ce que le marché s'emballe. »

Marc Sagnimorte,
Directeur général régie Sagnimorte

Les charges, élément à prendre en compte dans la dépense logement

Les charges liées au logement représentent en moyenne 8,7% de la dépense locative.

Un niveau moyen de charges à 1,10 €/m²

Le montant moyen des charges mensuelles dans le périmètre de l'OLL est de 66 €. Les provisions de charges représentent 8,7% de la dépense locative moyenne.

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

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

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

Le montant des charges rapporté au mètre carré est plus important pour les petites surfaces que pour les grandes (1,30 €/m² en moyenne pour un T1 contre 1 €/m² pour un T5 ou plus). Cependant, le poids des charges dans la dépense logement totale est plus élevée pour les locataires de T4, soit 9,6%.

Des charges différentes en fonction de l'époque de construction

Les immeubles construits avant 1946 ont des charges relativement peu chères, de 0,80 €/m² et représentent une part moins élevée dans la dépense logement (6,2%). Ces logements proposent souvent moins de prestations que celles inclues dans un immeuble plus récent (stationnement fermé, ascenseur, etc.).

De plus, les dépenses courantes comme le chauffage sont fréquemment non incluses dans les charges de l'immeuble.

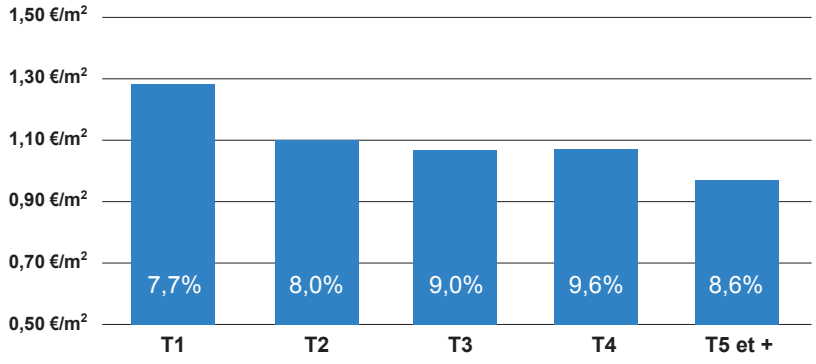
Pour les logements construits dans la période d'après-guerre jusqu'au début des années 1990, les provisions de charges représentent près du double au mètre carré (entre 1,30 €/m² et 1,50 €/m²) en part de dépense logement. La surconsommation énergétique et/ou le nombre de prestations collectives justifient ces montants plus élevés. Il semble ainsi que les propriétaires - bailleurs compensent les charges élevées par un loyer plus faible.

Pour les logements construits après 1990, le montant des charges par mètre carré en moyenne de 1,10 €. L'isolation y est plus performante et le nombre de prestations restreint.

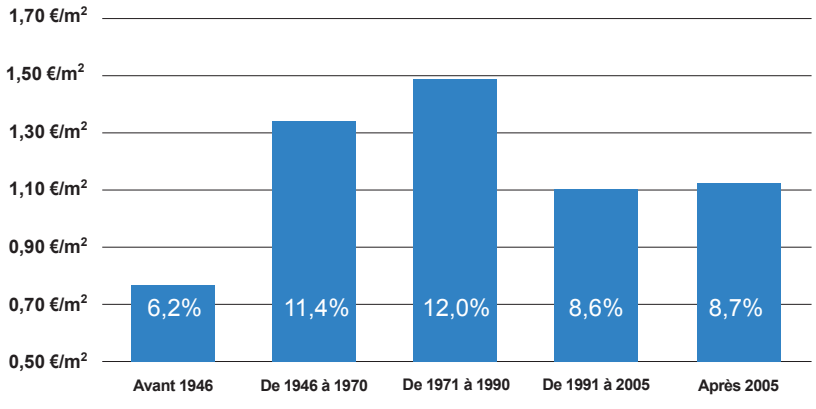
« On assiste [...] parfois à une sous-estimation de la provision pour charges par les bailleurs. C'est quelque chose qui continue, notamment dans les bâtiments des années 1960 où il a le chauffage, l'eau chaude, l'entretien… On a ici des charges extrêmement importantes et ça pose un souci en la matière. »

Pascal Teyssere,
Directeur Adil 69

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



Montant moyen des charges en €/m² selon la période de construction et part de ces charges représentée dans la dépense liée à la location



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

Le parc locatif privé et le parc locatif social sont souvent perçus comme complémentaires. Néanmoins des risques de chevauchement ou de report d'un parc à l'autre peuvent pénaliser les ménages et les territoires.

«Le parc social, aujourd'hui, est moins cher que le parc privé. On a un déficit important. On a estimé que 60 % des locataires du privé étaient éligibles au social. On dit depuis des années qu'il faudrait avoir une même fiscalité entre le parc social et le parc privé afin d'inciter nos propriétaires à faire du social dans le parc privé, et non pas du semi-social. »

Patrick Lozano,
Président de l'Unis

«La raréfaction de l'offre locative privée s'accompagne aussi d'une raréfaction de l'offre HLM. Dernièrement, on n'a financé que 3000 logements contre 4000 les années précédentes. C'est logique car une grande partie de la production de logements sociaux repose aujourd'hui sur les VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Il y a une véritable inquiétude des acteurs du monde HLM. Il y a plein d'explications »

Chrtistine Juilland,
ABC HLM

Une répartition spatiale très disparate des logements sociaux

Le périmètre de l'OLL comptabilise plus de 150 000 logements locatifs sociaux occupés en 2017[1]. En 2015, ce segment du parc représente 18,6% des résidences principales de l'ensemble du périmètre de l'OLL. Pour rappel, le parc locatif privé représente 27,6% des résidences principales du périmètre de l'OLL. Avec 31% des logements HLM sur Lyon, le parc social, bien qu'important, est bien moins concentré sur Lyon que le parc privé. Il est également très présent sur la zone 11 avec plus d'un logement HLM sur quatre de l'ensemble des logements sociaux du périmètre de l'OLL. Certaines communes de la zone 11 concentrent en effet entre 40% et 50% de logements locatifs sociaux occupés parmi leur parc de résidences principales (Saint-Fons : 45%, Rillieux-la-Pape : 48%, Vaulx-en-Velin : 48% et Vénissieux : 48%)[2].

La Métropole de Lyon cherche cependant à rééquilibrer les disparitions de répartition du parc social sur son territoire. Ainsi, en 2018, la programmation de logement social est plus importante dans l'ouest lyonnais que dans l'est, et ce pour la troisième année consécutive.

Le parc locatif privé et le parc locatif social : deux parcs locatifs ne s'adressant pas toujours au même public

Le parc locatif privé est souvent une porte d'entrée des ménages qui arrivent sur le territoire. Il est également privilégié par les étudiants, les actifs mobiles et autres jeunes décohabitants. Il est aussi accessible à tous, sans condition de plafond de ressources contrairement au parc social.

L'accès au parc social est quant à lui restreint aux personnes sous un certain seuil de ressources. La mobilité dans le parc social est bien plus faible que dans le parc locatif privé (9% de rotation dans le parc public en 2017[3] contre 32% dans le parc privé).

D'après ces caractéristiques, les deux parcs locatifs semblent complémentaires car ils ne s'adressent pas aux mêmes publics. Proposer des loyers inférieurs dans le parc social par rapport au parc privé permet alors de garantir la complémentarité de ces deux parcs et non pas leur mise en concurrence.

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

Le parc social propose sur le périmètre de l'OLL un loyer médian quasiment deux fois moins cher, à 5,90 €/m² que le parc locatif privé.

Sur l'ensemble du périmètre de l'OLL de l'agglomération lyonnaise, les deux parcs sont ainsi complémentaires. En matière de dispersion des loyers, la moitié du parc locatif social est loué entre 5 €/m² et 6,70 €/m² alors que la moitié du parc locatif privé est loué entre 9,70 €/m² et 13,40 €/m².

Cette complémentarité se retrouve sur l'ensemble des zones de l'OLL avec des loyers du parc privé toujours supérieurs à ceux du parc social.

Plus les logements sont localisés à proximité du centre du périmètre de l'OLL, plus les écarts sont importants entre le parc privé et le parc public. Ainsi à Lyon, il y a 5,70 €/m² de différence entre le loyer médian du parc social (6,30 €/m²) et le loyer médian du parc privé (12 €/m²).

[1] Source : Répertoire du parc locatif social, SDES

[2] Source : Insee, Recensement de la population 2015

[3] Source : Répertoire du parc locatif social, SDES, exploitation par l'Anil

La différence est de 5,40 €/m² à Villeurbanne et de 5,30 €/m² dans la zone 8 (principalement les communes des Monts d'Or). Par la suite l'écart tend à se resserrer. Les deux zones les plus éloignées du centre-ville, à savoir le Beaujolais (zone 12) et le Grand Est Lyonnais (zone 13) connaissent des écarts respectifs de 3,30 €/m² et de 3,70 €/m².

Une mise en concurrence partielle des deux parcs dans le Beaujolais

Dans les secteurs les moins tendus, les loyers des deux parcs sont cependant beaucoup plus comparables. Il n'y a qu'un peu plus d'un euro de différence entre les 25% des logements locatifs privés les moins chers et les 25% des logements locatifs sociaux les plus chers dans le Beaujolais et le Grand Est Lyonnais, laissant supposer que certains loyers privés et publics se chevauchent. Dans le Beaujolais notamment, les 10% des loyers locatifs privés les moins chers correspondent aux 25% des logements locatifs sociaux les plus élevés. Cette concurrence des deux parcs peut entraîner une perte d'attractivité d'un parc au profil de l'autre et entraîner des situations de vacance et renforcement de la dégradation qualitative du bâti.

«Dans le parc social, ce n'est pas le marché ni la géographie qui déterminent le loyer mais la règlementation. »

Chrtistine Juilland,
ABC HLM

Définitions

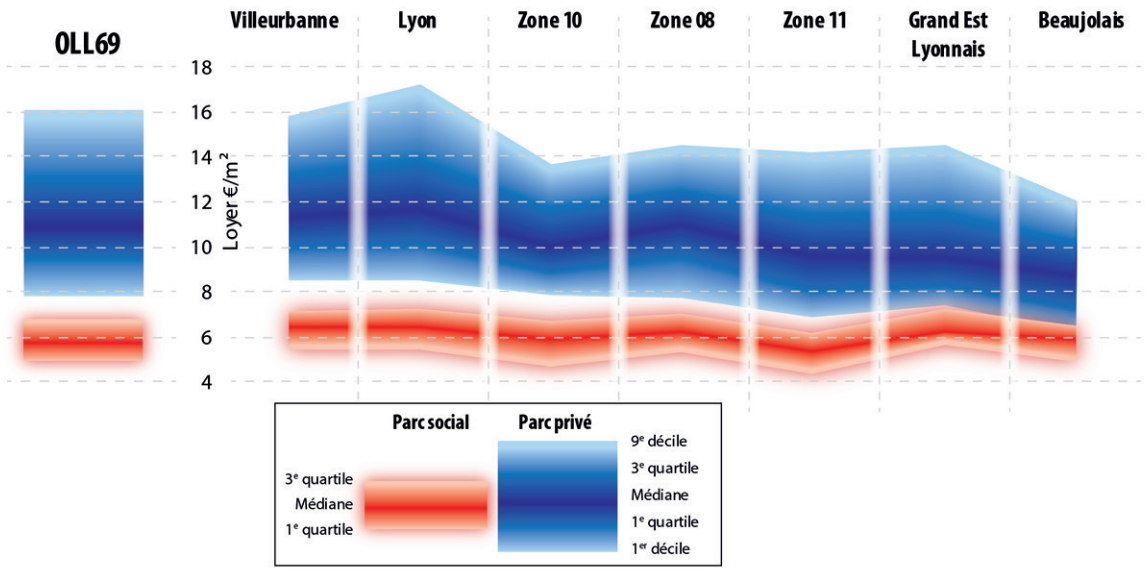
La fixation des niveaux de loyer dans le parc social

Les loyers du parc social sont définis d'après le type de financement du logement. Il existe trois grandes catégories de loyers :

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration),
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social),
- PLS (Prêt Locatif Social).

Les valeurs des loyers maximums des opérations conventionnées par l'Etat sont fixées chaque année par un avis du Ministère du Logement. Elles dépendent du type de logement et de la zone géographique de l'opération. Elles sont valorisées annuellement en fonction de l'IRL (Indice de référence des loyers).

Dispersion des loyers des parcs locatif privé et social en 2017



«Les immeubles des années 1970. Ce sont les plus importants. Lorsqu'on démolit, avec l'Anru, il y a l'obligation de reconstruire. Le problème du loyer, c'est ici qu'il va être beaucoup plus fort que celui de l'immeuble démoli. Parfois, cela pose des difficultés. »

Chrtistine Juilland
ABC HLM

«Les efforts sur les rénovations énergétiques des bailleurs sociaux sont plus forts que deux des bailleurs privés. Il y a donc un effort pour que le locataire ait du confort thermique mais aussi pour qu'il ait sa quittance loyer plus charges qui corresponde au niveau qu'il peut assurer.»

Chrtistine Juilland
ABC HLM

Peu d'écarts de loyers entre territoires dans le parc social

La formation des loyers n'obéit pas au mêmes règles que l'on soit dans le parc privé ou dans le parc social. Ainsi, les loyers du parc privé dépendent avant tout de l'offre et de la demande. Dans les secteurs centraux les plus attractifs, les loyers sont logiquement les plus élevés. Les loyers du parc social sont quant-à-eux encadrés, l'effet géographique est donc bien moins visible. La différence entre le loyer médian du parc HLM de la zone la plus chère et celui de la moins chère n'est que de 1,10 €/m² contre 3,50 €/m² entre les zones du parc locatif privé.

Les loyers des logements locatifs sociaux plus sensibles aux qualités intrinsèques du logement qu'à la localisation géographique

Contrairement au parc locatif privé, les loyers médians les moins chers ne sont pas dans les zones les plus éloignées du centre de l'agglomération mais dans la zone 11. Certaines communes qui composent cette zone sont situées dans la première couronne lyonnaise où le parc social est beaucoup plus présent.

Dans cette zone 11, 80% des logements locatifs sociaux ont été construits entre 1946 et 1990 contre 60% dans l'ensemble de l'OLL. Les logements construits à cette période, tout comme ceux du parc locatif privé, sont ceux qui présentent les niveaux de loyers les moins élevés (5,40 €/m²). A l'inverse, hormis les loyers du parc locatif social de Lyon et de Villeurbanne, ceux de l'ouest lyonnais (la zone 8) et du Grand Est lyonnais sont parmi les plus élevés (6,10 €/m²). Dans ces deux zones, le parc plus récent est plus important : alors que les logements construits après 1990 ne représentent que 30% de l'ensemble des logements sociaux du périmètre de l'OLL, ils composent 44% du parc social de la zone 8 et 80% du parc social du Grand Est Lyonnais.

Plus petits sont les logements, plus l'écart entre loyer du parc social et parc privé est élevé

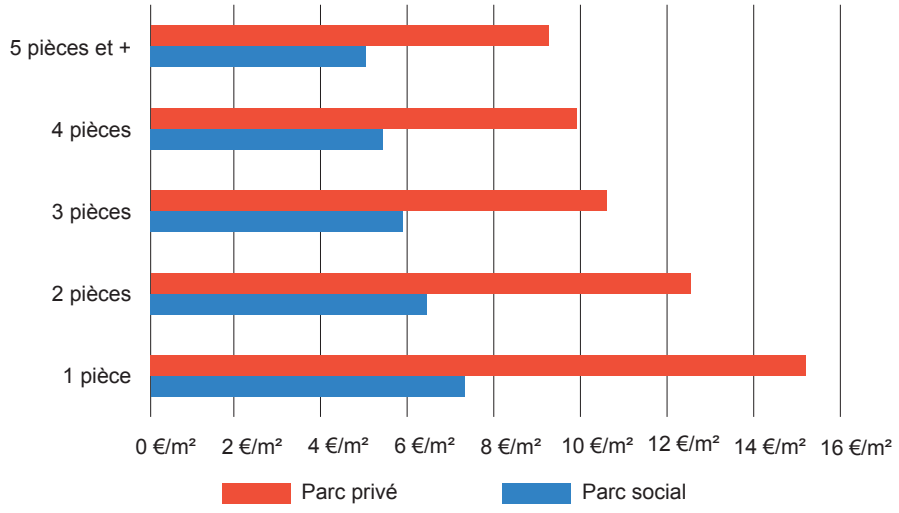
Le loyer au mètre carré dans le parc social, tout comme dans le parc privé, est plus élevé pour les T1 que pour les plus grands logements. Les charges incompressibles justifient ce phénomène. Pour autant, les niveaux d'écarts n'ont rien à voir entre les deux parcs. Ainsi, il n'y a que 2,30 €/m² de différences entre un T1 et un T5 ou plus dans le parc social contre 6,20 €/m² dans le parc privé. Pour cette raison, les écarts entre logement du parc public et logement du parc privé de même typologie sont beaucoup plus marqués sur les petites surfaces. Le loyer d'un T1 du parc privé est 2,1 fois plus cher que le loyer d'un T1 du parc social (soit une différence de 7,90 €/m² entre un T1 du parc privé et un T1 du parc social). A l'inverse, l'écart le moins élevé concerne les T3 avec un loyer dans le parc privé 1,8 fois plus élevé que dans le parc public.

Tout comme dans le parc privé également, les charges sont souvent plus élevées sur les logements construits entre 1946 et 1990. Or les aides au logements sont calculées par rapport au montant du loyer hors charges, si bien que parfois, la dépense logement d'un locataire du parc social sera supérieur à celle dans le parc privé. Les bailleurs sociaux sont néanmoins attentifs au taux d'effort de leurs locataires et tentent de veiller dans leur pratique au montant global de la dépense logement. De plus, pour contenir le montant des charges, les bailleurs entretiennent leur patrimoine à travers des rénovations énergétiques par exemple.

«Le phénomène actuel de l'offre locative en tension se manifeste donc dans les deux parcs. »

Chrtistine Juilland
ABC HLM

Loyers médians par typologie de logement



Un manque de logements sociaux qui pénalisent certains ménages modestes obligés de se reporter sur le parc privé

Le parc social est confronté à un souci de disponibilités des logements. Ainsi, dans la Métropole de Lyon en 2017, on compte plus de cinq demandeurs d'un logement social pour un seul logement disponible[1]. Malgré une absence de mise en concurrence des deux parcs locatifs en général, les difficultés d'accès au parc social peuvent entraîner un report des ménages vers le parc locatif privé alors même que les loyers ne sont plus en adéquation avec leurs ressources. Parmi les ménages vivant sous le seuil de pauvreté[2] du territoire du Scot de l'agglomération lyonnaise[3], si la moitié vit dans le parc social, 34% résident quant-à-eux dans le parc privé[4]. Le parc social est donc davantage touché par les phénomènes de pauvreté avec 40% des ménages sous le seuil de pauvreté mais un ménage du parc privé sur cinq vit également sous ce seuil. Certains ménages modestes contraints de se loger dans le parc privé sont confrontés au renforcement de leur pauvreté. Leur taux d'effort pour se loger est en effet bien plus élevé que s'ils avaient trouvé à se loger dans le parc social.

[1] Source : Fichier commun de la demande sociale, Métropole de Lyon

[2] Seuil de pauvreté : il est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Pour une personne seule, il correspond à un revenu net imposable (hors prestations sociales) inférieur à 731 € par mois en 2015.

[3] Les données concernant les ménages pauvres ne sont pas disponibles à l'échelle du périmètre de l'OLL. Néanmoins les communes du Scot de l'agglomération lyonnaise (Sepal) sont toutes comprises dans le périmètre de l'OLL.

[4] Source: Filocom2015, MEDDE d'après DGFIP. Pour information, parmi les ménages vivant sous le seuil de pauvreté en 2015 dans le Sepal, 51% sont locataires HLM, 34% sont locataires du parc privé, 13% sont propriétaires occupants et 2% sont logés autrement.

Méthodologie

Deux sources de données ont été mobilisées pour réaliser la comparaison entre parc locatif privé et parc locatif social. Certaines caractéristiques ne sont cependant pas comparables :

- le Répertoire du parc locatif social (SDES, exploitation par l'Anil) dresse un état des lieux exhaustif du parc locatif social au 1er janvier 2017. Les données disponibles permettent de retrouver toutes les zones de l'OLL sauf Lyon intramuros qui reste globalisée. Les comparaisons lyonnaises intramuros sont donc impossibles.
- l'Observatoire local des loyers : afin d'assurer la cohérence des comparaisons avec le parc social sur les mêmes années, les résultats de l'OLL mobilisés ici sont ceux de 2017 contrairement au reste de la publication qui présente les résultats de l'année 2018.

«Le logement social est moins cher à Vénissieux et Vaulx qu'en Presqu'île, non pas en raison de la localisation mais de la date de construction : les logements de Vénissieux sont plus anciens. En Presqu'île, c'est beaucoup plus récent. L'effort de faire du logement social en centre-ville est récent. »

Chrtistine Juilland
ABC HLM

«Sur les quatre dernières années du mandat, il y a eu plus de logements sociaux de produits qu'il n'était prévu même s'il y a eu un trou en 2018. L'inquiétude du moment, c'est comment va se passer 2019 ? »

Chrtistine Juilland
ABC HLM

Analyse des loyers à proximité des arrêts des lignes fortes[1]

La valeur d'un logement ne repose pas uniquement sur ses caractéristiques intrinsèques. Son environnement, les aménités liées à tel ou tel quartier sont autant d'éléments pouvant influer la valeur locative d'un bien. La desserte en transports en commun peut ainsi expliquer pour partie la formation des niveaux de loyers à travers plusieurs phénomènes qui lui sont liés directement ou indirectement

La proximité du réseau

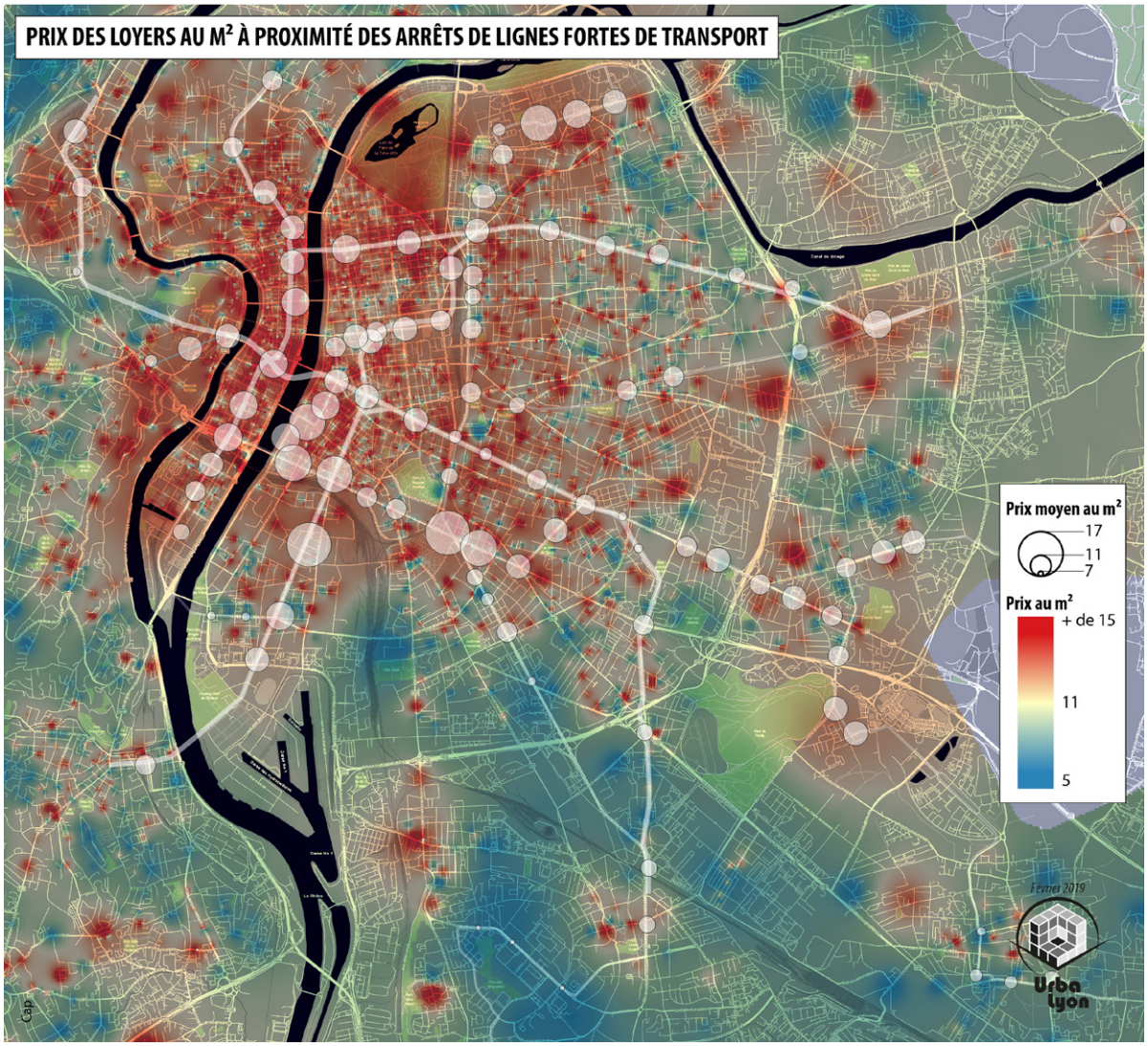
Les loyers tendent à être plus élevés à proximité des lignes de transports en commun. Ce phénomène est moins visible à Lyon que dans les communes périphériques. En effet, à Lyon, peu de quartiers ne sont pas desservis par le métro ou le tramway. Cependant, dans les 4e, 5e et 9e arrondissements notamment qui ne sont traversés que partiellement par une ou plusieurs lignes de transports en commun, les loyers sont plus élevés à proximité de ces lignes. Dans les communes périphériques disposant d'une seule ligne de desserte, les loyers sont également plus élevés à proximité des arrêts comme cela est visible à Bron par exemple.

L'accès au centre-ville[2]

Ce n'est pas dans l'hyper-centre de Lyon ou dans le 6e arrondissement que les loyers moyens des secteurs à proximité des arrêts de transports en commun sont les plus élevés. En effet, contrairement aux loyers médians par zone de l'OLL, une analyse plus fine à l'échelle des arrêts de transport en commun met en évidence des loyers plus élevés sur d'autres secteurs, notamment dans le 7e arrondissement.

[1] Métro et tramway

[2] La notion de centre-ville ou d'hyper centre n'est pas une donnée objective. Outre la concentration d'emplois, de services et d'équipements, la notion de centralité fait également appel à des ressentis non objectivables. Dans le cadre de cette étude, nous entendrons par centre-ville un espace délimité par le Vieux-Lyon à l'ouest, Croix-Rousse au nord, Saxe-Gambetta à l'est et Jean-Macé au sud.



Ce différentiel entre analyse globale par regroupement d'Iris[3] et un regard seulement porté sur les seuls arrêts de tramway ou de métro peut venir justement du positionnement des logements vis-à-vis de l'hyper centre lyonnais. La proximité immédiate aux arrêts situés dans l'hyper-centre n'est pas valorisée par un niveau de loyer supérieur justement parce que les logements sont déjà situés dans l'hyper-centre.

En revanche, seule la ligne 1 du tramway traverse le centre-ville de Lyon quand les autres lignes de tramway ne desservent finalement que les points d'entrée du centre-ville. On observe en règle général des niveaux de loyers aux arrêts de cette ligne plus élevés que les arrêts des autres lignes de tramway.

La présence d'une université couplée à une desserte en transports en commun

Les loyers moyens sont également plus élevés à proximité des universités lyonnaises qui sont généralement toutes desservies par un axe de transport de commun de type tramway ou métro. Ce phénomène est particulièrement visible à proximité de l'Université Lyon 2 (dans le 7e arrondissement) et de Lyon 1 (La Doua à Villeurbanne). Comme vu précédemment, la présence d'étudiants entraîne une pression de la demande plus forte sur les surfaces de type T1. Ces derniers étant plus cher au m², le loyer moyen à proximité des espaces d'enseignement supérieur est donc logiquement plus élevé.

Cependant, d'autres facteurs que la proximité des lignes fortes jouent sur les loyers.

Le caractère récent du quartier

Certains secteurs plus éloignés du centre-ville comme l'arrêt Jean Jaurès dans le 7e arrondissement, ceux de Jet d'Eau et de Villon dans le 8e arrondissement, ou dans une moindre mesure la Doua - Gaston Berger à Villeurbanne présentent des niveaux de loyers moyens supérieurs à ceux du centre-ville. Dans ces secteurs, l'offre est principalement composée de logements récents construits après 2005. Comme vu précédemment, les loyers pratiqués dans les bâtiments construits après 2005 sont plus élevés que ceux des constructions antérieures. Ces secteurs ne comprenant presque pas de logements construits au cours des décennies précédentes, la moyenne du loyer pratiquée est essentiellement basée sur la moyenne des loyers des logements récents. Le loyer moyen élevé est donc essentiellement basé sur les constructions récentes.

L'image du quartier

Certains quartiers lyonnais en cours de renouvellement mais à l'image encore écornée présentent des loyers moyens très faibles, plus bas que ceux de communes voisines. C'est notamment le cas dans le quartier des Etats-Unis dans le 8e arrondissement. Dans ce secteur, malgré une desserte en transport en commun qui permet d'être relié en direct à la Part-Dieu, l'offre de transport ne permet pas de justifier une attractivité supérieure qui se répercuterait sur les prix.

Ce même phénomène est également visible en dehors de Lyon. Les loyers moyens aux alentours du quartier des Minguettes sont très faibles. Une fois de plus, le manque d'attractivité du quartier de Vénissieux pénalise la valorisation locative.

Cependant, l'accroche par un axe de transport lourd de type métro au centre historique pourrait expliquer en partie le fait que le quartier Mermoz ait vu ses loyers portés à la hausse. Ce quartier à l'image encore peu valorisé, mais qui a fait l'objet d'une réhabilitation importante, bénéficie en outre d'une situation particulièrement bonne au sein du réseau de transports en commun de la métropole lyonnaise, qui sera renforcé à court terme par l'ouverture du T6.

[3] Pour plus de détails sur la méthodologie, se référer à la page 30.

Méthodologie

La carte de chaleur, représentant des loyers au mètre carré, est une interpolation réalisée sur toutes les adresses de l'observatoire sur ce périmètre. Les paramètres d'interpolation (rayon de recherche, atténuation) sont issus d'un compromis visant à représenter au mieux à la fois les dynamiques des zones denses du centre-ville et celles, plus dispersées, de la périphérie.

Les ronds proportionnels ajoutés à cette carte correspondent aux loyers moyens au mètre carré avoisinant un arrêt de transport en commun. Il s'agit de la moyenne des loyers des adresses référencées dans un rayon de 500 m autour de chaque arrêt.

Méthodologie

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

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.

La collecte

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

Le traitement des données

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

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

Les objectifs de fiabilité

Le centre de traitement fixe un minimum d'enquêtes à réaliser en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Ce dispositif permet de garantir la précision des résultats.

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

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 26 505 logements locatifs privés loués vides, dont 1 532 en gestion directe et 24 973 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

Le zonage

Le zonage de l'Observatoire est stable depuis 2015. Il a été défini sur la base des résultats de la collecte 2014. Il regroupe des zones plus homogènes en termes de loyers. Sur Lyon, le découpage s'est effectué à l'échelle des Iris[1], regroupés entre eux après évaluation d'un marché locatif similaire, ce qui peut conduire à avoir des quartiers discontinus. Il en a été de même pour la périphérie à l'échelle des communes. Pour rappel, le zonage respecte les contraintes imposées de taille critique (autour d'un minimum de 8 000 logements locatifs privés) ou de délimitation de l'unité urbaine.

Le zonage a également été défini de sorte que les résultats nous permettent d'établir des niveaux de loyers sur Lyon et la conférence territoriale des maires de Lyon-Villeurbanne. Cependant, il ne permet pas de communiquer des résultats à l'échelle des arrondissements, 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 réprésentatif tant en termes de volume que de typologie de logements.

[1] 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.

Regards des partenaires publics

Pour l'Etat, il est important que l'observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise contribue à la connaissance précise du marché locatif privé.

C'est ce qu'apporte l'édition 2018 de l'enquête menée par l'Agence d'urbanisme de Lyon sur un échantillon de 26 500 références recueillies (10 % de plus qu'en 2017), selon une méthodologie nationale qui permet de garantir la fiabilité des résultats et de les comparer avec ceux d'autres agglomérations.

L'observatoire est aussi et surtout un outil partagé d'information entre tous les acteurs concernés : les locataires, les bailleurs, les professionnels de l'immobilier, l'ADIL, les collectivités et les services de l'Etat.

Ainsi, grâce à l'observatoire local des loyers, les échanges entre les acteurs permettent d'aborder les problématiques du marché locatif privé et contribuent à la définition des politiques d'habitat par les collectivités.

Laurent Véré (DDT 69)

En matière d'habitat, la Métropole de Lyon définit, décline et met en œuvre la stratégie d'habitat et de logement sur les 59 communes, énoncée dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et bientôt inscrite dans le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme-Habitat (PLU-H). En partenariat avec de nombreux acteurs, elle intervient sur l'ensemble de la chaine du logement, dans le parc privé comme dans le parc social, en ayant pour objectif de répondre aux besoins diversifiés des ménages, sur l'ensemble du territoire.

Sur le territoire de la Métropole, 35% des ménages sont locataires du parc privé dont 62% vivent dans les communes du centre, Lyon et Villeurbanne. Par comparaison, 20% des ménages sont locataires du parc social.

Avec cette publication, la pertinence de l'Observatoire Local des Loyers est confirmée, au regard de l'analyse des niveaux de loyers pratiqués dans le parc privé, selon la typologie des logements, leur ancienneté et leur localisation mais également les modes de gestion.

Dans un contexte de marché du logement tendu sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'observatoire des loyers du parc privé complète de manière très pertinente l'ensemble des outils de dialogue entre les acteurs locaux de l'habitat et du logement. La connaissance fine des évolutions à l'échelle de l'aire métropolitaine permet ainsi à l'ensemble des acteurs de mesurer les effets de la métropolisation sur les territoires environnants.

Corinne Aubin-Vasselin (Grand Lyon Métropole)

« Ça reflète bien ce qu'on trouve chaque année en termes d'offre et de prix. »

Alexandre Schmidt,
Président de la Fnaim

«[La publication] correspond bien à l'état du marché. […] ça permet de bien analyser le marché et d'anticiper sur ce qui va nous arriver. »

Patrick Lozano,
Président de l'Unis

« Pour nous, l'observatoire est important car ça permet aussi de valider qu'on n'est pas sur un dérapage des prix.»

Marc Sagnimorte,
Directeur général régie Sagnimorte

Annexes

Carte du 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.

Octobre 2016

Urba Lyon

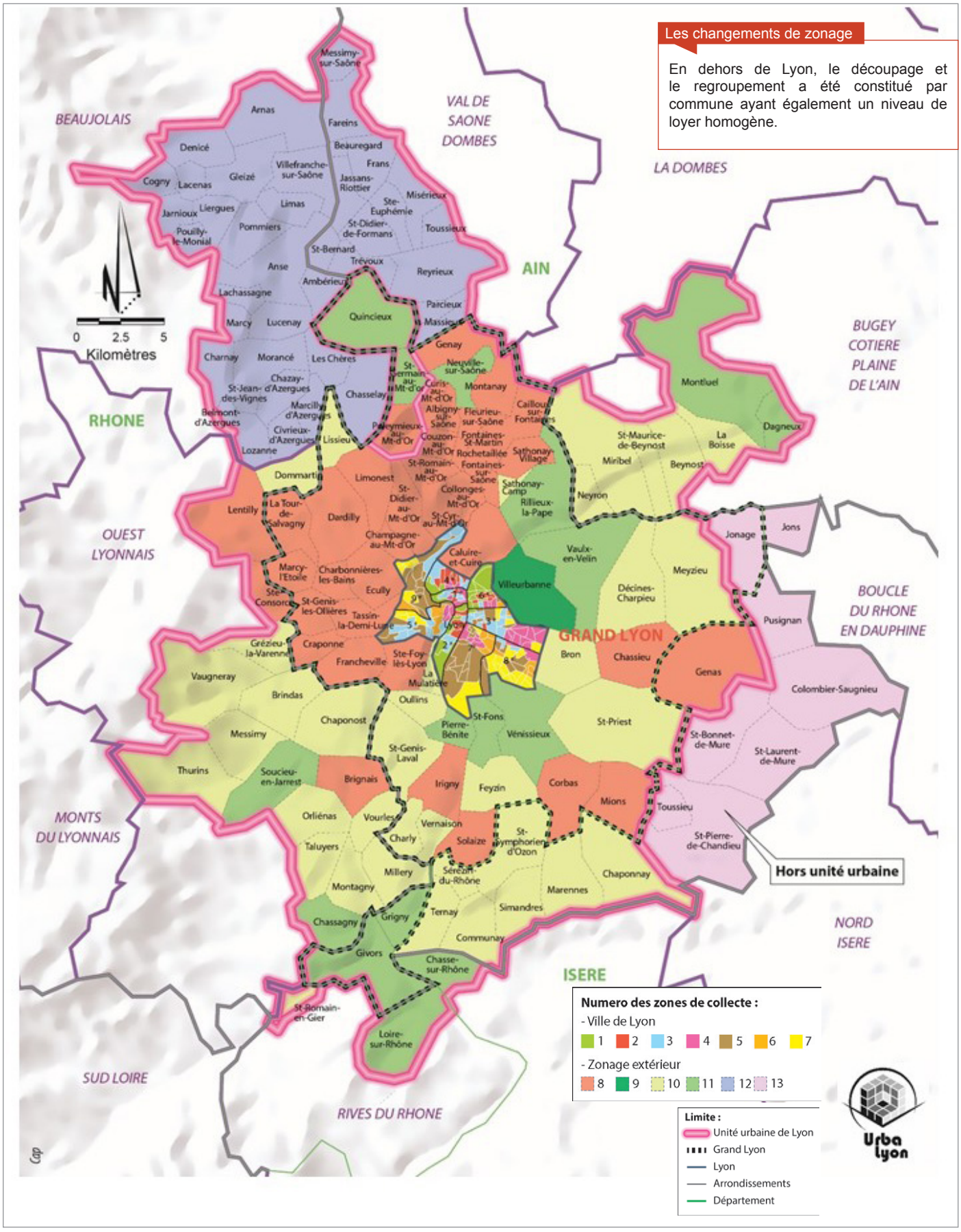
Cap

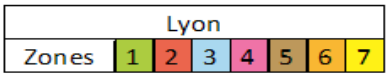
Numero des zones de collecte :

- Ville de Lyon

1 2 3 4 5 6 7

Carte du zonage du périmètre





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

N° zone	Communes
10	Beynost
	Brindas
	Bron
	Chaponnay
	Chaponost
	Charly
	Communay
	Décines-Charpieu
	Dommartin
	Feyzin
	Grézieu-la-Varenne
	La Boisse
	La Mulatière
	Lissieu
	Marennes
	Messimy
	Meyzieu
	Millery
	Miribel
	Montagny
	Neyron
	Orliénas
	Oullins
	Saint-Genis-Laval
	Saint-Laurent-de-Vaux
	Saint-Maurice-de-Beynost
	Saint-Priest
	Saint-Romain-en-Gier
	Saint-Symphorien-d'Ozon
	Sathonay-Camp
	Sérézin-du-Rhône
	Simandres
	Taluyers
	Ternay
	Thurins
	Vaugneray
	Vernaison
	Vourles
11	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/ Porte des Pierres Dorées
	Limas
	Lozanne
	Lucenay
	Marcilly-d'Azergues
	Marcy
	Massieux
	Messimy-sur-Saône
	Misérieux
	Morancé
	Parcieux
	Pommiers
	Pouilly-le-Monial/ Porte des Pierres Dorées
	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

Patrick Brun
Directeur de projet

Equipe d'étude

Ingrid Pignard
Pilotage Observatoire Local des Loyers

Aurélie Lapierre
Coordination et rédaction

Richard Nordier
Conduite des entretiens auprès des professionnels

Natalia Fillod-Barbarino
Coordination Observatoire Habitat

Marc Lauffer, Maxence Prouvot, Alban Vivert
SIG

Philippe Capel
Cartographie

Julien Vincent
Visuel Observatoire des Loyers

Sandra Marques
Relecture

Hervé Fayet, Marie-Pierre Ruch
Mise en page

Eric Barberet, Quentin Monfray
Développement informatique

GRANDLYON la métropole

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

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

Tour Part-Dieu, 23e étage
129 rue Servient - 69326 Lyon Cedex 03
Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10
www.urbalyon.org

Directeur de la publication : **Damien Caudron**
Référent : **Ingrid Pignard** 04 81 92 33 59 i.pignard@urbalyon.org
Infographie : Agence d'urbanisme