

Lyon, le 26 septembre 2018

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LYON - RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2017

L'enquête 2017 de l'Observatoire local des loyers (OLL), basée sur l'analyse de 24 000 références, a permis de dresser une véritable cartographie du marché locatif du parc privé de l'agglomération lyonnaise. Cette enquête dresse le portrait d'un **marché locatif stable organisé autour d'acteurs raisonnés**. Le loyer médian est, en 2017, de 11,40 euros le m<sup>2</sup>. Les deux tiers des logements loués sont des T2 ou T3. **Elle fait également apparaître quelques points de vigilance** en particulier en ce qui concerne les hausses au moment des relocations.

Michel Le Faou, Président de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, se félicite « *d'une observation pertinente, opérationnelle et utile à tous les acteurs. Il souligne l'implication des professionnels lyonnais de l'immobilier, qui participent de plus en plus activement afin de permettre une meilleure connaissance du marché locatif privé lyonnais* ».

#### Principales informations à retenir de cette 4<sup>ème</sup> édition

- **La qualité de l'enquête lyonnaise a été encore améliorée.** Près de 24 000 références ont été collectées, permettant de consolider le dispositif d'observation (+1 100 références par rapport à l'enquête 2016, soit une hausse de 5%). L'échantillon de l'OLL représente 12% du parc locatif privé de l'agglomération lyonnaise.
- **Le loyer médian\* dans le parc locatif privé est de 11,40 euros/m<sup>2</sup> en 2017** (valeur pour l'ensemble de l'unité urbaine lyonnaise, à savoir l'agglomération élargie).  
*\*Le loyer médian est la valeur à partir de laquelle 50% des logements ont un loyer au-dessus et 50% en dessous*
- Ce loyer médian lyonnais est en deçà de celui des territoires d'enquête de Paris (18,90 euros/m<sup>2</sup>), de Nice (13,50 euros/m<sup>2</sup>), de Montpellier (12 euros/m<sup>2</sup>) et de Marseille (11,80 euros/m<sup>2</sup>). Il est proche des marchés des agglomérations de Toulon (11,30 €/m<sup>2</sup>), Lille (11,10 €/m<sup>2</sup>) et Bordeaux (11 €/m<sup>2</sup> - donnée 2016).
- A parc constant (3/4 du parc observé en 2017 l'était déjà en 2016), **les loyers sont restés globalement stables et affichent une hausse de l'ordre de 5 centimes d'€/m<sup>2</sup> entre 2016 et 2017.**

#### Contact presse

Nicolas Perez 04 26 99 39 51 / 06 67 95 13 59  
nicolas.perez@grandlyon.com

- **Le loyer médian pour la ville de Lyon est de 12 euros/m<sup>2</sup>.** L'écart est seulement de 1 euro du m<sup>2</sup> entre les quartiers les plus chers dans l'hyper-centre et les quartiers les moins chers en périphérie.
- Les loyers dans l'ancien (logements construits avant 1946) sont supérieurs à ceux des constructions des décennies qui ont suivies, à l'exception de ceux construits après 2005. Ces logements anciens sont majoritairement situés dans les quartiers centraux et attractifs de Lyon. Ils bénéficient d'une qualité patrimoniale recherchée et se caractérisent par la prédominance de logements de petite taille (Studio, T1). Ces éléments expliquent les niveaux de loyer au m<sup>2</sup> élevés.
- **La mobilité au sein du parc locatif privé est assez forte.** Un logement sur trois « change » de locataire dans l'année, du fait notamment de l'arrivée d'étudiants et de nouveaux salariés, phénomène qui démontre l'attractivité du territoire. Cette proportion est encore plus importante pour les T1 (2 logements sur cinq).
- A bien identique, la comparaison entre les loyers des personnes n'ayant pas bougé depuis plus de 1 an ou plus, et ceux ayant emménagé récemment (moins de 1 an) est **supérieurs de 1 €/m<sup>2</sup>**. La différence de loyers ayant fait l'objet d'un emménagement récent est particulièrement élevée pour les T1 (2 €/m<sup>2</sup> de différence) et les logements anciens. **Pour rappel, l'encadrement des loyers à la relocation et au renouvellement du bail (pas de hausse de loyer supérieure à l'indice de référence national des loyers) est en vigueur dans la majorité des communes du périmètre de l'observatoire.**
- **La location de « particulier à particulier » est plus chère que la location par l'intermédiaire d'un professionnel.** En moyenne, un locataire paiera 1 €/m<sup>2</sup> de plus en ne passant pas par l'intermédiaire d'un professionnel (tendances inverses dans d'autres agglomérations de France sauf à Lille). **Les professionnels lyonnais apparaissent ainsi comme des acteurs responsables.**
- Dans un souci de pratique raisonnée et partagée, **un applicatif à destination des professionnels qui participent à l'observatoire sera opérationnel en 2019.** À partir d'une adresse, l'application sera en mesure de renseigner le niveau de loyer moyen pratiqué dans le secteur sur la base de 50 références de logements les plus proches (le rayon de recherche s'adapte automatiquement à la densité de références disponibles pour atteindre les 50 loyers renseignés).

**Contact presse**

Nicolas Perez 04 26 99 39 51 / 06 67 95 13 59  
nicolas.perez@grandlyon.com

### **A propos de l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération lyonnaise (OLL)**

L'OLL fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'OLAP, sous l'égide du Ministère chargé du logement.

Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant permettant la comparaison des loyers entre les agglomérations françaises participant au dispositif.

L'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise a été mandatée en 2013 par l'Etat et la Métropole de Lyon pour piloter ce dispositif.

Après une période de mise en place et de consolidation du partenariat (partenaires publics, professionnels de l'immobilier et représentants de locataires), l'Agence d'urbanisme a publié des premiers résultats dès 2014.

#### **Pour aller plus loin :**

Site de tous les observatoires locaux des loyers en France :

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

Questionnaire en ligne sur le site de l'Agence d'urbanisme :

<http://www.urbalyon.org/site/QuestionnaireLoyer/>

Accès au pdf de l'étude sur le site de l'Agence d'urbanisme : [www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

#### **Contact presse**

Nicolas Perez 04 26 99 39 51 / 06 67 95 13 59

[nicolas.perez@grandlyon.com](mailto:nicolas.perez@grandlyon.com)