

Observatoires locaux des loyers

Mars 2017

DREAL Service habitat

Quelques chiffres Insee

Au 1^{er} janvier 2013, la France métropolitaine comptait 33,57 millions de logements dont 82,8 % de résidences principales.

Le statut d'occupation des résidences principales se répartit comme suit :

- 57,8 % de propriétaires ;
- 39,9 % de locataires dont 25,3 % dans le parc privé et 14,6 % dans le parc public ;
- 2,3 % logés gratuitement

Au 1^{er} janvier 2013, Auvergne-Rhône-Alpes comptait 4,23 millions de logements dont 80,1 % de résidences principales (3,39 millions) :

Le statut d'occupation des résidences principales se répartit comme suit :

- 58,7 % de propriétaires ;
- 39 % de locataires dont 25,5 % dans le secteur privé et 13,5 % dans le parc public
- 2,3 % logés gratuitement

Le marché locatif privé représente environ 864 000 logements.

Enjeux de l'observation des loyers

La connaissance des niveaux de loyers du parc privé peut être un appui dans la conception des politiques de l'habitat.

La diffusion de l'information relative aux loyers permet aux acteurs de mieux orienter leurs choix :

- pour un bailleur : fixer ou adapter le niveau du loyer de son logement au regard des loyers pratiqués dans le même secteur pour des biens similaires ;
- pour un locataire : savoir si le loyer proposé correspond à la réalité du marché, aux loyers pratiqués dans le même secteur ;
- pour un investisseur : anticiper les revenus locatifs futurs et mieux orienter la destination de son investissement.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Mise en place des observatoires locaux des loyers

Contexte : une masse d'informations considérable issue d'enquêtes statistiques mais sans méthode homogène (enquête loyers de l'Insee, l'Olap dans l'agglomération parisienne, démarches privées...).

Rapport Baietto-Beysson/ Vorms de juin 2012 : propose de construire un réseau national d'observatoires des loyers s'appuyant sur des initiatives locales avec des exigences communes de rigueur statistique.

Lancement, au niveau national, d'une phase expérimentale à partir de 2013

- 19 candidatures retenues pour refléter la diversité des marchés locatifs.

Le cadre législatif et réglementaire

- Article 5 et article 16,17,18 de la loi 89-462 dans sa rédaction consécutive à l'adoption de la loi ALUR
- Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 (transmissions des données des professionnels aux OLL)
- Arrêté du 29 août 2014 en application du décret n°2014-890 (modalités de transmission des données des professionnels)
- Décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatifs aux observatoires des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et au comité scientifique de l'observation des loyers
- Arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données
- Arrêté du 10 novembre 2014 portant nomination des membres du comité scientifique de l'observation des loyers
- Avis du 25 novembre 2014 relatif aux prescriptions méthodologiques émises par le comité scientifique de l'observation des loyers
- Décret n° 2015-1383 du 30 octobre 2015 (transmissions des données CNAF).

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Les observatoires locaux des loyers (OLL)

Les OLL peuvent être créés à l'initiative des CT, des EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État

Les OLL sont portés par une structure ayant la forme d'un GIP ou d'association.

Ils partagent les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux à la diversité des questions posées par leurs partenaires locaux. Les principes de la méthode d'observation ont été élaborés sur la base des travaux menés au cours des années 2013 et 2014. Les prescriptions méthodologiques ont été validées par le comité scientifique de l'observation des loyers.

Les OLL travaillent en réseau, pour partager leur expérience et se former (extraction de données dans les logiciels de gestion,...).

Ils bénéficient d'un appui technique de l'ANIL et de l'OLAP pour la méthode de collecte et le traitement des données.

Les OLL diffusent un rapport de résultats, selon une trame définie pour l'ensemble du réseau et alimentent le site : <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>

Les OLL peuvent être agréés par le Ministre chargé du logement après avis du CRHH

Les observatoires locaux des loyers (OLL)

Le cadre législatif et réglementaire fixe les conditions nécessaires à l'obtention d'un agrément pour un observatoire :

- engagement à respecter les prescriptions méthodologiques fixées par le comité scientifique de l'observation des loyers ;
- statut d'association ou de GIP ;
- au sein des organes dirigeants :
 - représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ;
 - présence d'une personnalité qualifiée dans le domaine du logement ou de la statistique ;
 - représentation des EPCI dotés d'un PLH exécutoire ;
 - représentation du préfet de département ou de région.
- L'observatoire est agréé pour un ensemble de communes.

Le comité scientifique de l'observation des loyers

Comité composé de 5 experts choisis en raison de leur qualification en matière économique dans le domaine du logement ou des statistiques

Il est garant de la qualité des données diffusées par les observatoires

Il fixe des prescriptions méthodologiques en matière de collecte, de traitement, de transmission et de diffusion des données ainsi que sur la publication des résultats

Les prescriptions méthodologiques sont accessibles sur le site internet du Ministère du logement

Il assure une veille du dispositif

Il peut être amené à proposer des modifications des prescriptions méthodologiques

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Quelques informations sur la méthode (1/2)

Champ d'observation :

- les logements locatifs non détenues par les organismes HLM, les SEM et les associations agréées gérant des logements sociaux ;
- les logements hors loi de 1948 ;
- comprend les logements meublés, loyers intermédiaires, logements conventionnés ANAH

Les variables à collecter :

- loyer mensuel (hors charges) ;
- les déterminants du niveau des loyers : type de logement, nombre de pièces, surface, localisation, époque de construction, l'ancienneté d'occupation du locataire, gestion directe/gestion déléguée, si possible les caractéristiques de l'immeuble et du logement (ascenseur, étage,...)

Ministère du Logement, de l'Habitat durable Quelques informations sur la méthode (2/2)

Sources de données :

- administrateurs de biens, notaires, agents immobiliers,
- bailleurs particuliers et locataires en gestion directe
- bailleurs institutionnels
- ...

Il y a ainsi les observations dites « indirectes » (auprès des professionnels) et « directes » auprès des propriétaires ou locataires

Représentativité des sources :

- Chaque source est intégrée dans le fichier d'étude à hauteur de son poids dans le parc réel ;
- Suppression des doublons

Zonage :

- le zonage regroupe des localisations proches en niveau de loyer, il aboutit à des zones de taille suffisante pour permettre d'établir des résultats fiables et diffusables
 - les zones doivent contenir suffisamment de logement pour respecter les règles de diffusion compte tenu des croisements envisagés (par exemple nombre de pièces x âge du logement ou x durée d'occupation)
- seuil minimal de diffusion d'une donnée : 50 observations.

Les OLL en Auvergne-Rhône-Alpes

OLL des aires urbaines de la Drôme et l'Ardèche (2017)

Territoires :

- Rovaltain : aires urbaines de Valence, Romans, et Tain-Tournon (CA Valence Romans agglo, CA Hermitage Tournonais Herbasse Pays de Saint-Félicien et CC Rhône Crussol)

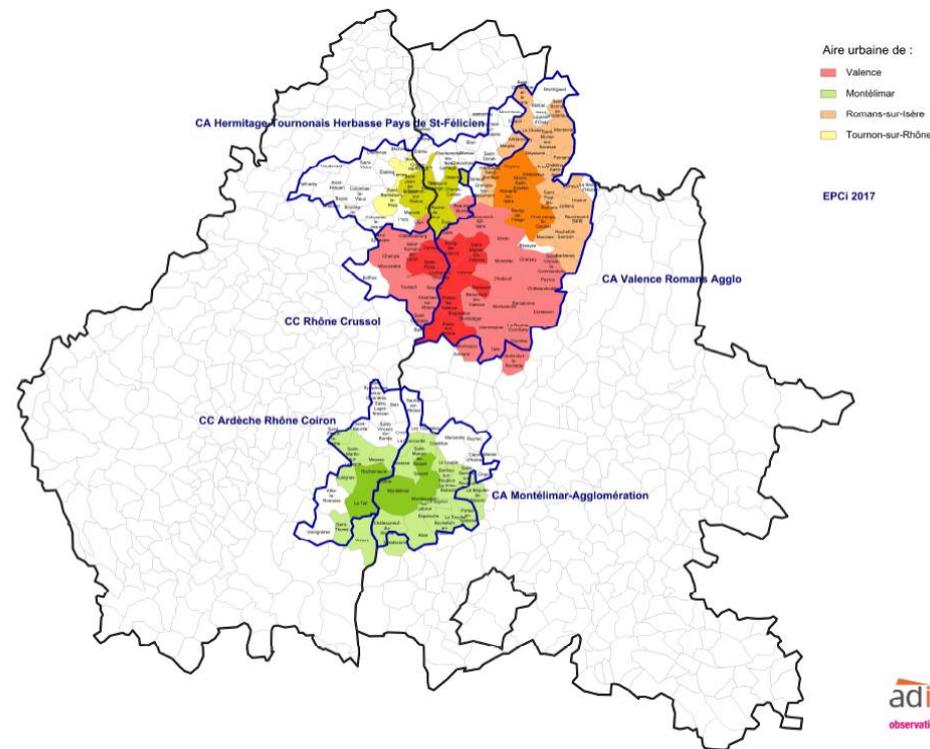
- Montélimar (Montélimar agglo, CC Ardèche Rhône Coiron)

Nombre total de communes : 151

Parc locatif privé non meublé: 40 884 logements

Nombre d'observations indirectes : 5 164

Nombre d'observations directes : 726



Les OLL en Auvergne-Rhône-Alpes

OLL de la région Grenobloise

Préfiguration en 2015

1ère année de collecte en 2016

Territoire (proposé en 2017) :

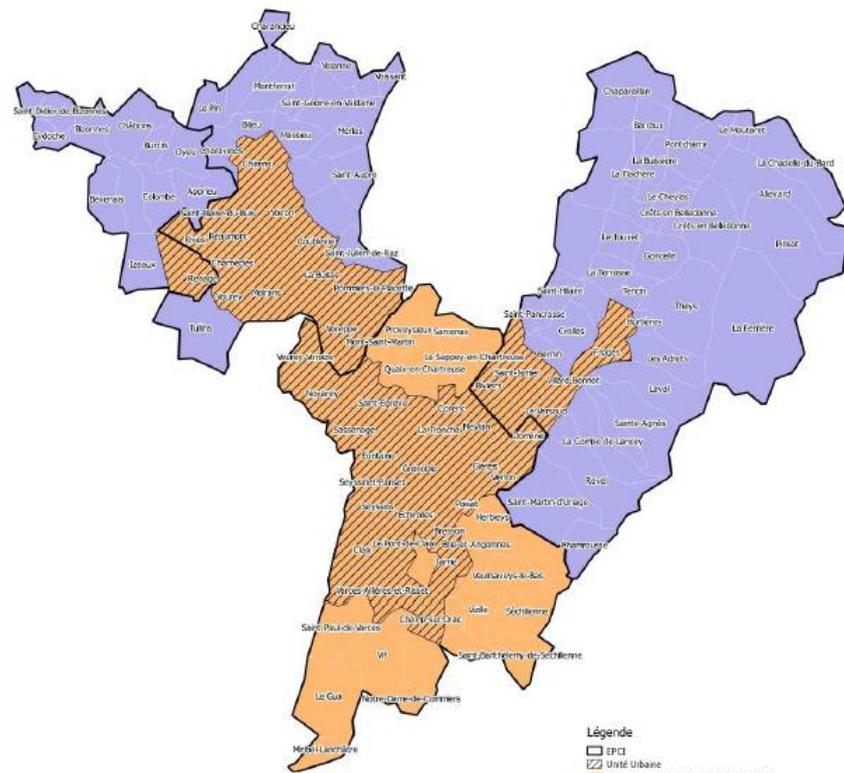
Unité urbaine de Grenoble + communes de la métropole de Grenoble hors unité urbaine

Nombre total de communes : 74

Nombre de logements du parc locatif privé non meublé : 59 222

Nombre d'observations indirectes : 12 000

Nombre d'observations directes : 1 700



Carte extraite du dossier de demande de subvention 2017

Les OLL en Auvergne-Rhône-Alpes

OLL Sud-Loire Proche Haute-Loire

OLL retenu dans la phase expérimentale de 2013

Territoire :

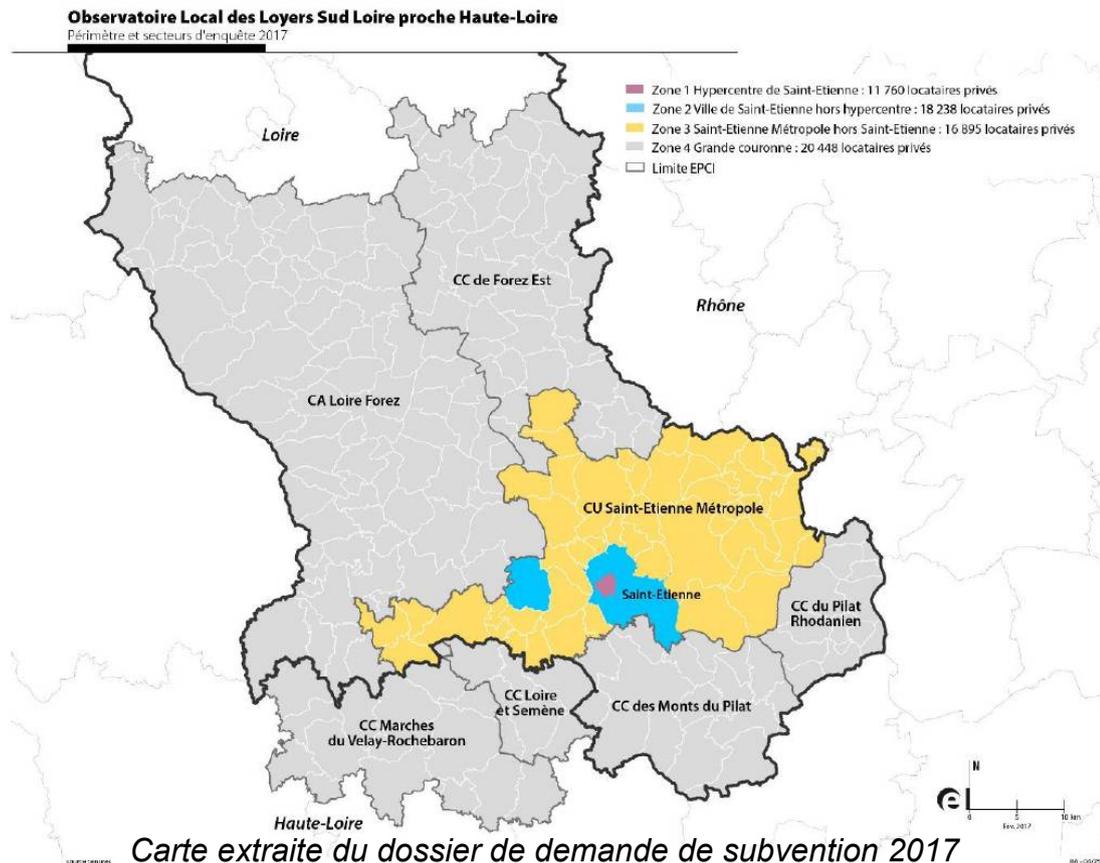
7 EPCI (CA Loire Forez, CC de Forez Est, CC des Monts du Pilat, CC du Pilat Rhodanien, Saint-Etienne métropole, CC Marches du Velay-Rochebaron, CC Loire et Semène)

Nombre total de communes : 241

Nombre de logements du parc locatif privé non meublé : 63 169

Nombre d'observations indirectes : 3 916

Nombre d'observations directes : 948



Les OLL en Auvergne-Rhône-Alpes

OLL du territoire du Grand Clermont

Préfiguration en 2015

1ère année de collecte en 2016

Territoire :

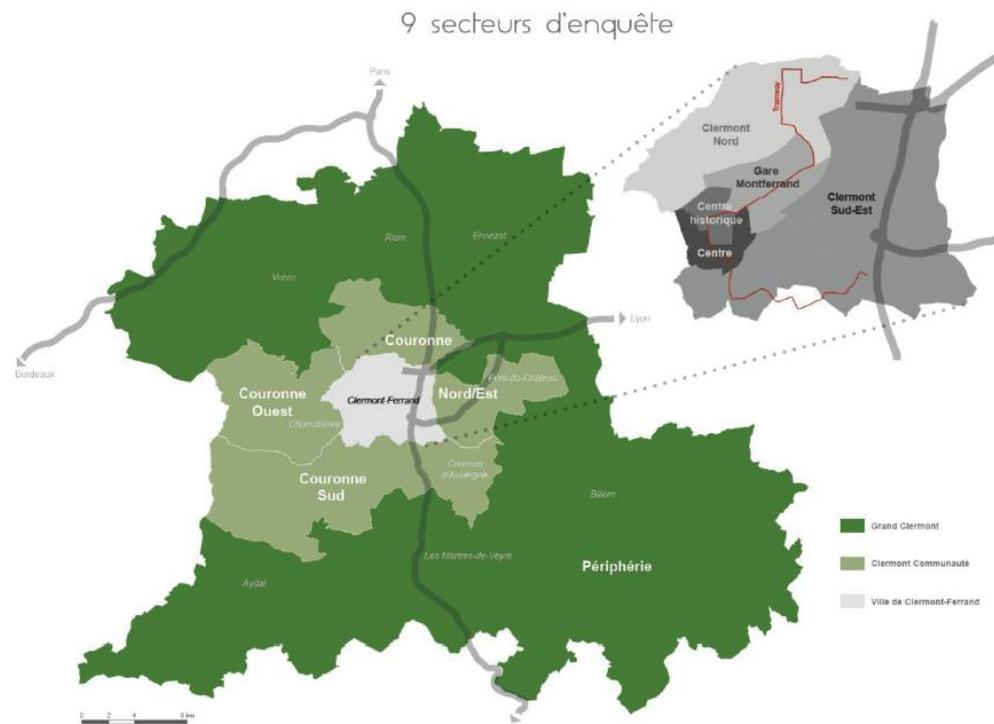
Grand Clermont

Nombre total de communes : 106

Nombre de logements du parc locatif
privé non meublé: 48 266

Nombre d'observations indirectes : 9 653

Nombre d'observations directes : 1 207



Carte extraite du dossier de demande de subvention 2016

Les OLL en Auvergne-Rhône-Alpes

OLL de l'agglomération lyonnaise

OLL retenu dans la phase expérimentale de 2013

Territoire :

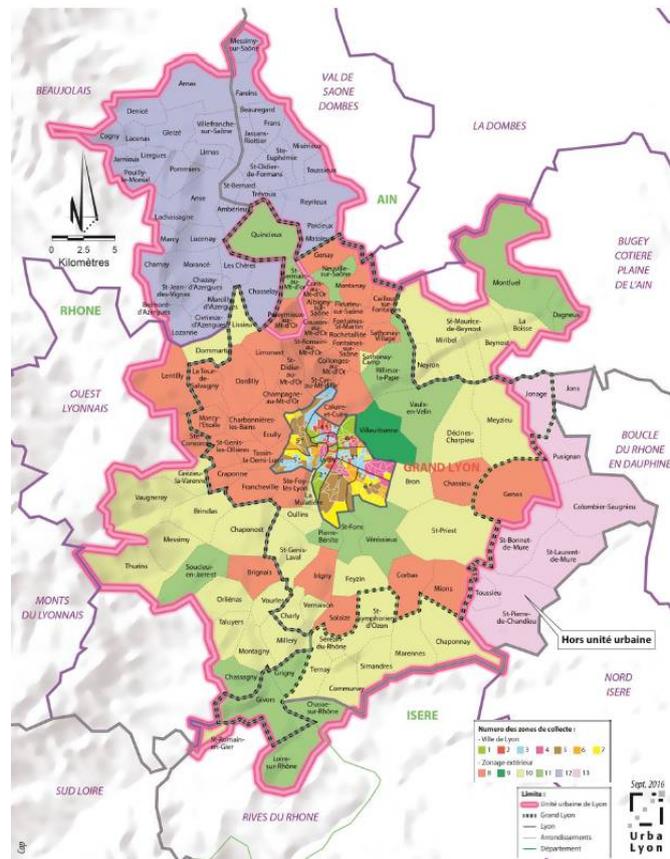
Unité urbaine de Lyon + communes hors UU faisant partie du SEPAL

Nombre total de communes : 141

Nombre de logements du parc locatif privé non meublé: 198 802

Nombre d'observations indirectes : 17 892

Nombre d'observations directes : 1 591



Carte extraite du dossier de demande de subvention 2017

Financement des observatoires locaux des loyers (OLL)

Financement par divers partenaires des observatoires locaux des loyers : collectivités, EPCI, syndicats mixtes, agences d'urbanisme, établissement public d'aménagement, l'État...

Entre 2013 et 2016, l'État a accordé environ 1 million d'euros de subvention pour les observatoires de la région pour un total de dépense estimé à 1,7 million d'euros.

Pour 2017, les observatoires prévoient des dépenses de 599 045 euros et demandent 357 083 euros en subvention.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Publication des résultats

Le cadre réglementaire (arrêté du 4 novembre 2014) fixe des règles de diffusion des résultats des observatoires agréés :

publication annuelle des résultats retraités et agrégés :

- données de cadrage sur le parc observé,
- niveau de loyer médian et moyen,
- tendances d'évolution du marché locatif si les évolutions des niveaux de loyers sont observés.

Les résultats font l'objet d'une publication sur un site internet

La diffusion respecte les règles CNIL et les conventions conclues avec les partenaires

Diffusion des données dans les conditions prescrites par le comité scientifique de l'observation des loyers: seuil minimal d'observations,...

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Publication des résultats: site internet www.observatoires-des-loyers.org

← → C Sécurisé | <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>

En continuant à naviguer, vous nous autorisez à déposer des cookies à des fins de mesure d'audience. Vous pouvez vous y opposer en cliquant ici ou fermer ce message.

OBSERVATOIRES DES LOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

Niveau des loyers | Analyse des loyers | Analyse personnalisée | À propos des données | Observatoires locaux

Ensemble des loyers du pays privé | Loyers des locataires entrants (moins d'un an)

VOTRE OBSERVATOIRE LOCAL

DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

- Guadeloupe
- Martinique
- Guyane
- La Réunion
- Mayotte

VOUS ÊTES...

- Locataires, Propriétaires
- Professionnels, Investisseurs immobilier
- Experts, Chercheurs

ACTUALITÉS ET PUBLICATIONS

Territoires et loyers : Premières analyses thématiques
Publication - 11.01.2017

Communauté urbaine d'Alençon : résultats 2016
Publication - 10.02.2017

Nîmes : résultats 2016
Publication - 13.01.2017

[Toutes les actualités et publications >](#)

COMMENT FAIRE POUR...

Comptes Rendus des loyers ?

Décembre 2016

TERRITOIRES ET LOYERS : PREMIÈRES ANALYSES THÉMATIQUES

À partir des résultats 2015 des observatoires locaux des loyers

Observatoire local ayant publié des résultats en 2015

Observatoire local en construction ou en cours de collecte

Carte des observatoires locaux des loyers en France, avec des pins indiquant les lieux où des résultats ont été publiés en 2015 (pins bleus) et ceux en cours de collecte (pins jaunes).

Observatoires locaux publiant des résultats en 2015 : Lille, Douai, Alençon, Paris, Nancy, Strasbourg, Brest, Rennes, Montbéliard, Lorient, Auray Vannes, Nantes, Challans, La Roche-sur-Yon, Basançon, Les Sables-d'Olonne, La Rochelle, Clermont-Ferrand, Lyon, Saint-Denis, TCO, Saint-Pierre, LA REUNION, Bordeaux, Valence/Romans, Grenoble, Nîmes, Montpellier, Montlimalar, Draguignan, Menton, Bayonne, La Teste-de-Buch/Arcachon, Toulouse, Aix-en-Provence/Marseille, Fréjus, Toulon, Ajaccio, Sète, Montpellier, Nîmes, Draguignan, Menton, Aix-en-Provence/Marseille, Fréjus, Toulon, Ajaccio.

OBSERVATOIRES DES LOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Publication des résultats:

site internet www.observatoires-des-loyers.org

Ensemble des loyers du ...

2015

Ville, commune, ...

Loyer mensuel par m²

Appartements, Maisons

Nombre de pièces

Période de construction

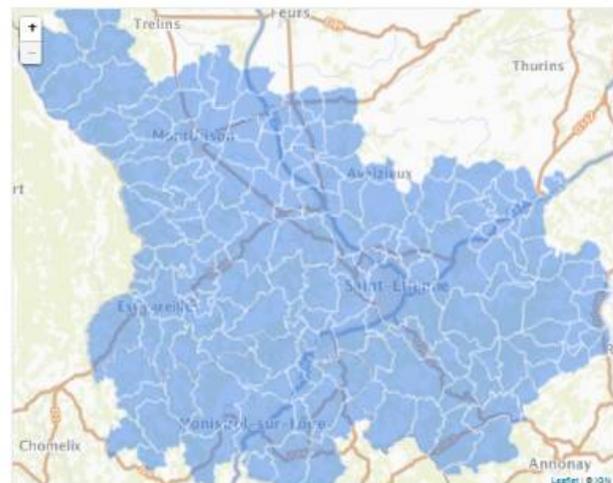
Loyer mensuel par m²

Appartements, Maisons

Nombre de pièces

Période de construction

SUD LOIRE - PROCHE HAUTE-LOIRE, PAR ZONES



Source : Observatoire local des loyers du Sud Loire - proche Haute-Loire, 2015. Nombre de logements : recensement INSEE

TOUTES ZONES CONFONDUES

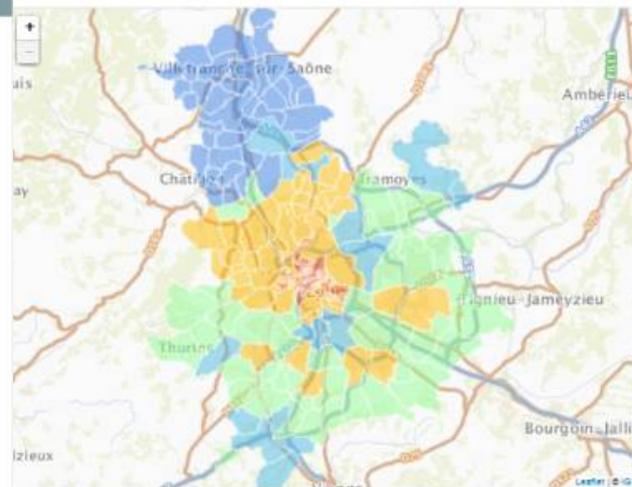
25% des loyers <	Loyer médian =	25% des loyers >
5,8 €/m ²	6,9 €/m ²	8,2 €/m ²

Ensemble des loyers, Ensemble des logements, en € par m² et par mois, 2015

OBSERVATOIRE LOCAL

Observatoire local des loyers du Sud Loire - proche Haute-Loire

AGGLOMÉRATION DE LYON, PAR ZONES



Source : Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise, 2015. Nombre de logements : recensement INSEE

ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2015



TOUTES ZONES CONFONDUES

25% des loyers <	Loyer médian =	25% des loyers >
0,4 €/m ²	11,1 €/m ²	12,8 €/m ²

Ensemble des loyers, Ensemble des logements, en € par m² et par mois, 2015

OBSERVATOIRE LOCAL



Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise

Publication des résultats:



Sur la base des résultats 2015 de 16 observatoires, des premières analyses nationales ont été produites autour de trois problématiques concernant les loyers du parc privé :

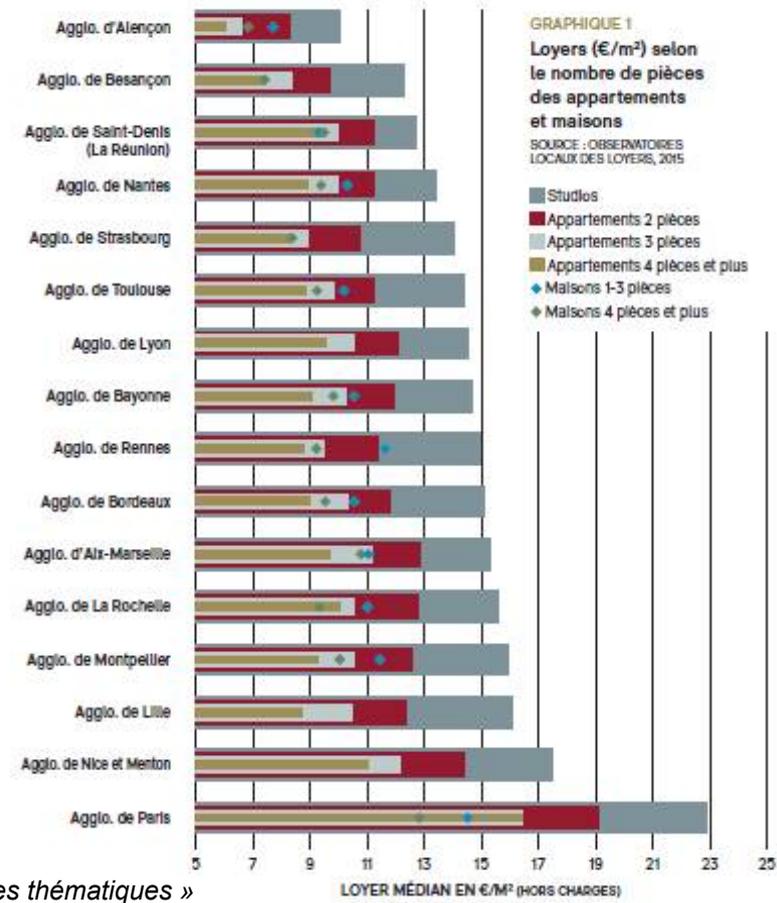
- les prix des studios du parc privé et leur réponse au logement des étudiants,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- la place dans les marchés locaux et le prix du parc de la période 1946-1970.





Ministère du Logement et de l'Habitat durable
Publication des résultats:

Des comparaisons entre les agglomérations.



Données extraites de la publication ANIL-FNAU : « Territoires et loyers premières analyses thématiques »



Ministère du Logement et de l'Habitat durable

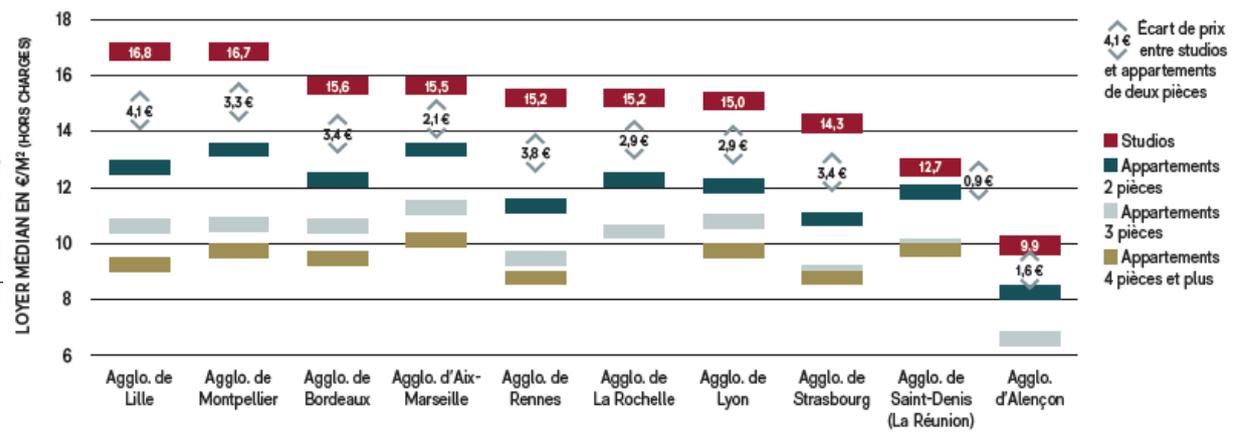
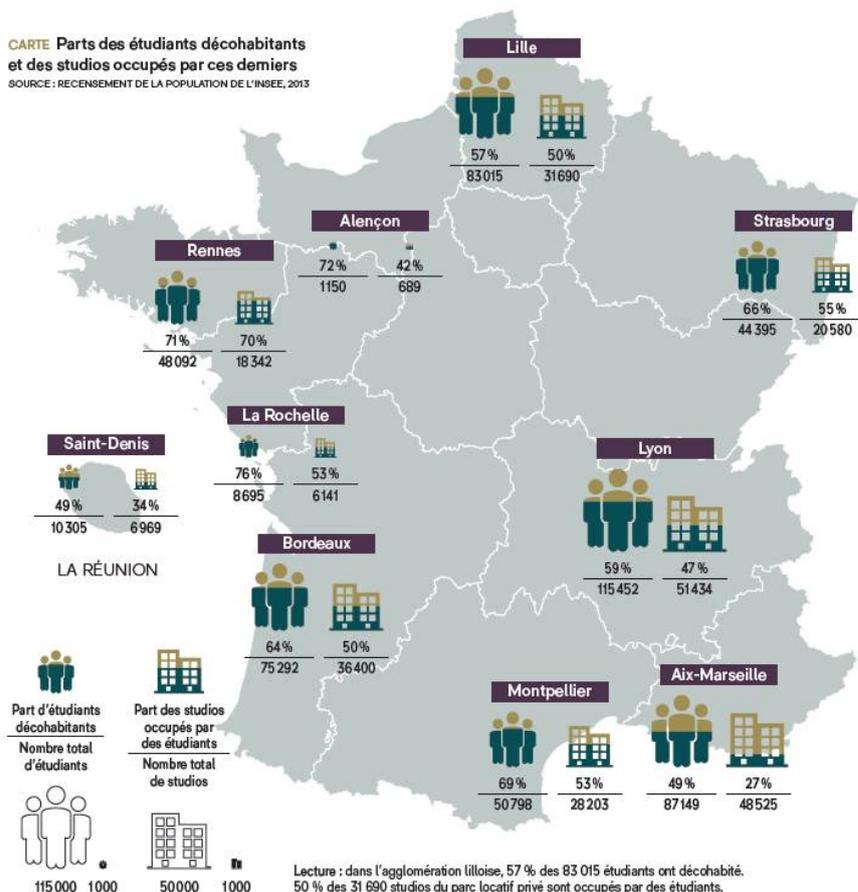
Prix des studios / logements des étudiants

GRAPHIQUE 2 Loyers médians des emménagés récents en appartement selon le nombre de pièces

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015

CARTE Parts des étudiants décohabitants et des studios occupés par ces derniers

SOURCE : RECENSEMENT DE LA POPULATION DE L'INSEE, 2013



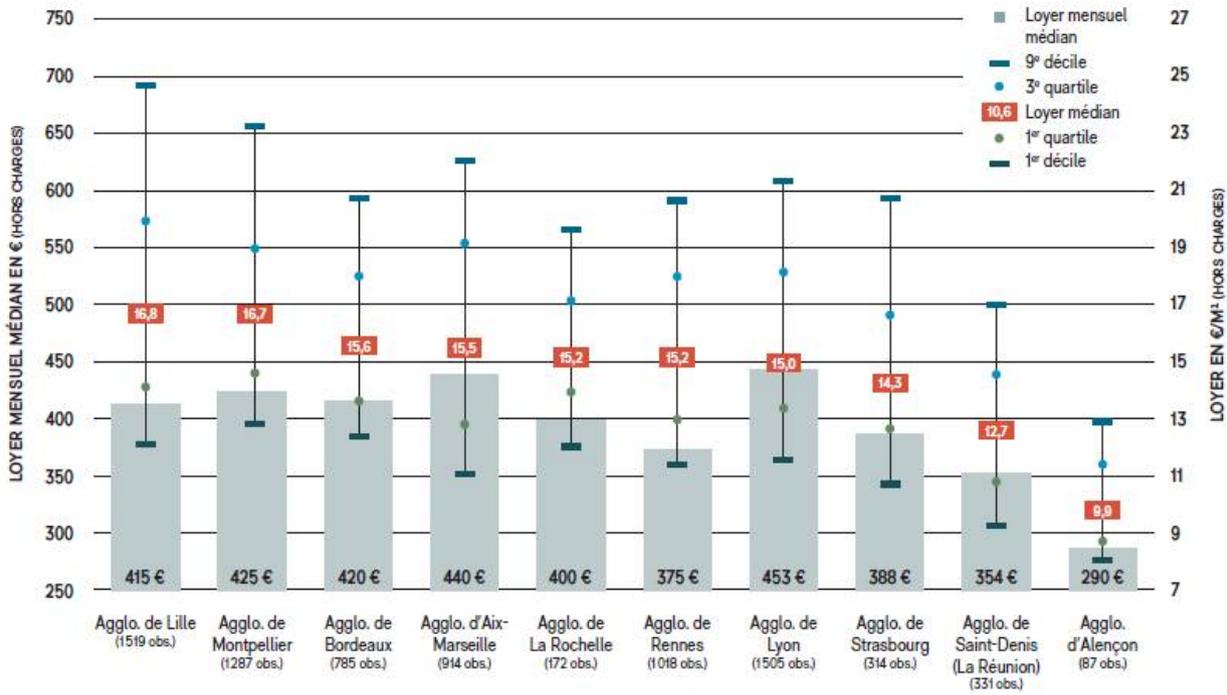
Étude de la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce : écart entre niveau de prix des appartements d'une pièce et ceux de deux pièces.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Prix des studios / logements des étudiants

GRAPHIQUE 3 Dispersion des loyers des emménagés récents des studios par agglomération

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE OÙ LE LOCATAIRE A EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS D'UN AN



Les loyers mensuels médians ne suivent pas la même hiérarchie que les loyers médians au m² : les loyers les plus élevés se situent dans l'agglomération lyonnaise : 453 euros.

Les surfaces moyennes d'un T1 sont variables selon les territoires : de 25 m² dans l'agglomération de Rennes à 31m² dans l'agglomération de Lyon.

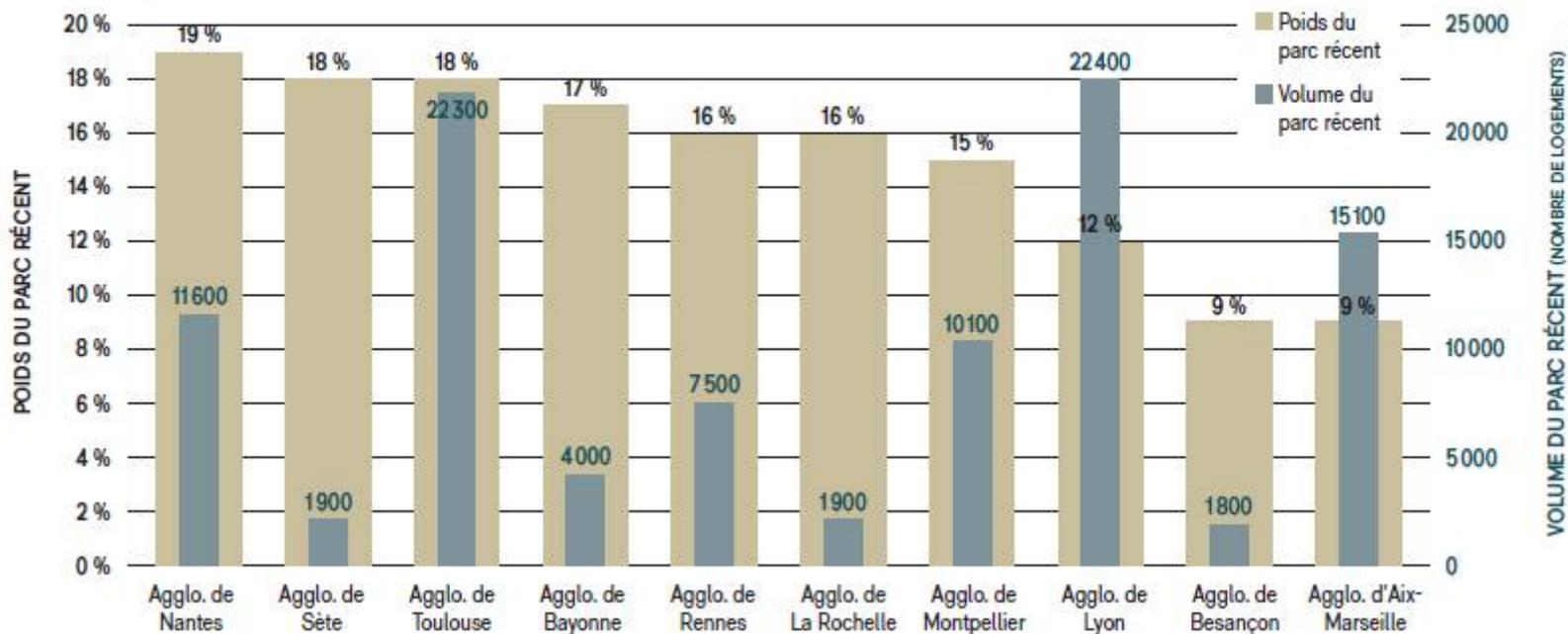
Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Les appartements construits après 2005

GRAPHIQUE 1

Poids et volume du parc locatif privé d'appartements construits depuis 2006 dans différentes agglomérations

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT 2013

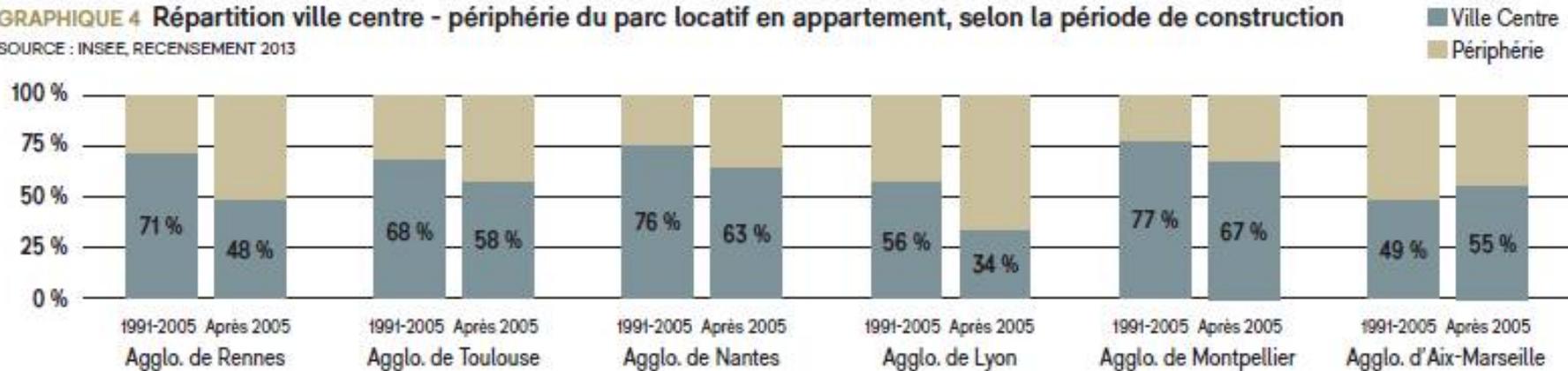


Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Les appartements construits après 2005

GRAPHIQUE 4 Répartition ville centre - périphérie du parc locatif en appartement, selon la période de construction

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT 2013



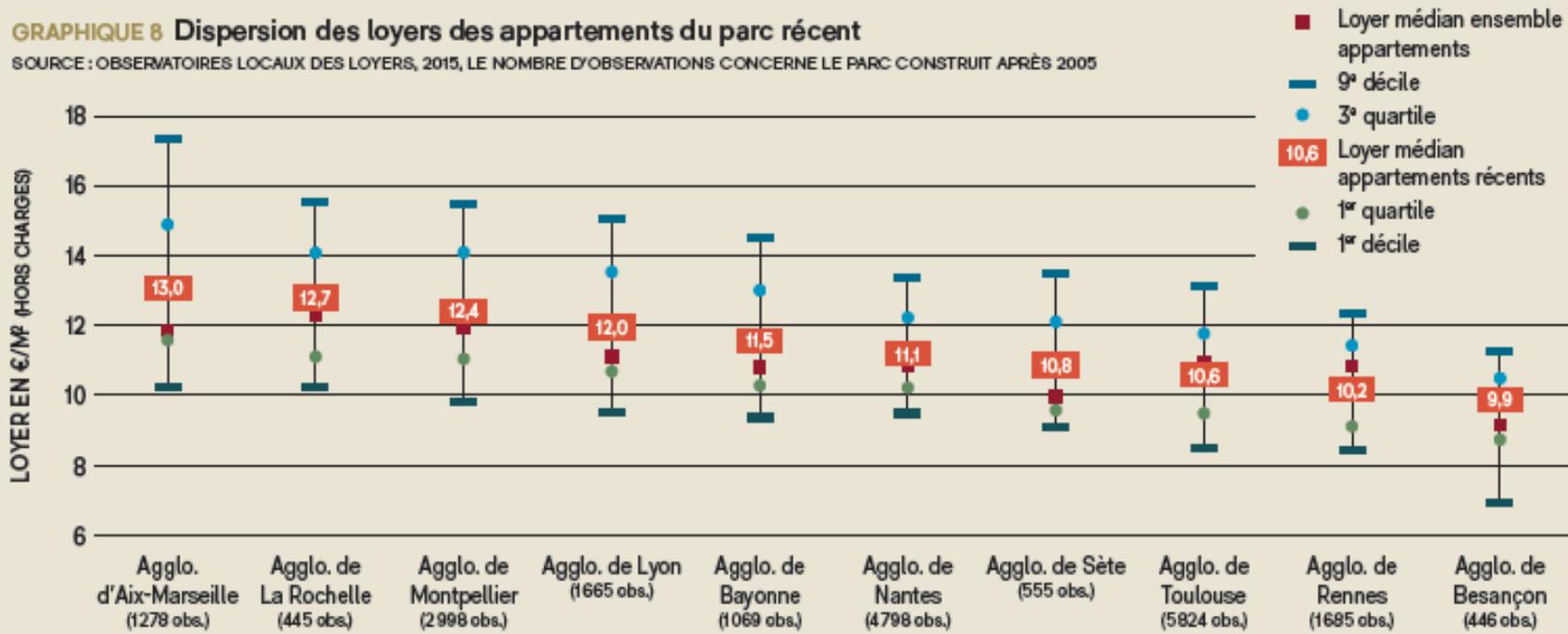
Un parc qui se développe davantage en périphérie

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Les appartements construits après 2005

GRAPHIQUE 8 Dispersion des loyers des appartements du parc récent

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005



Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Publication des résultats: open data

site internet www.data.gouv.fr



The screenshot shows the top navigation bar of the data.gouv.fr website. On the left is the logo of the French Republic with the text "data.gouv.fr". To the right, it says "Plateforme ouverte des données publiques françaises". Below this, there are links for "Découvrez l'OpenData", "Données", and "Tableau de bord". On the far right, there are links for "Connexion" and "Inscription". A search bar with the placeholder "Recherche" and a "Thématiques" dropdown menu are also visible.

Observatoires Locaux des Loyers

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) met à disposition les statistiques des niveaux de loyers du parc locatif privé afin d'offrir une vision fiable des marchés locatifs locaux, notamment via un nouveau site Internet : www.observatoires-des-loyers.org développé par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) avec l'ensemble des observatoires locaux et l'appui du ministère du Logement. Les observatoires locaux collectent les loyers pratiqués sur leurs territoires et traitent les données selon une méthode validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants et reconnus. Les résultats sont fiables, homogènes et transparentes.

Les informations mises à disposition ont vocation à éclairer les propriétaires et les locataires, à fournir des éléments de repère aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs ainsi qu'aux organismes de financement et à développer la connaissance des marchés locatifs privés, utile à l'élaboration des politiques publiques locales et nationales et aux travaux des chercheurs.



The profile card for "OBSERVATOIRES DES LOYERS.ORG" features a search icon and the text "Le réseau des observatoires locaux". It includes a "CERTIFIÉ" badge and a "PUBLIC SERVICE" badge. The card displays "2 jeux de données", "1 membre", and "7 abonnés". At the bottom, there are two buttons: "REJOINDRE" (with a person icon) and "SUIVRE" (with a magnifying glass icon).

JEU DE DONNÉES MEMBRES ABONNÉS



This card shows a search icon, the title "Résultats des observatoires locaux des loyers par agglomération", and a small "Certifié" badge. At the bottom, there are three small icons representing different data formats.



This card shows a search icon, the title "Résultats nationaux des observatoires locaux des loyers", and a small "Certifié" badge. At the bottom, there are three small icons representing different data formats.

TÉLÉCHARGER EN CSV

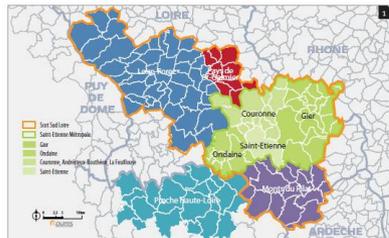
Publication des résultats par les structures porteuses

10 DÉCEMBRE 2016

AU SOMMAIRE
 LA CONSTRUCTION NEUVE 4
 LES TERRAINS À BÂTIR 7
 LA PRODUCTION MOBILIÈRE 10
 LA LOGIQUE 14
 LES LOGEMENTS SOCIAUX 16
 LES LOGEMENTS DU MARCHE PRIVÉ 21
 LE MARCHÉ DE LA REVENTE 23

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

La note 2016, chiffres et analyses



Épures, Agence d'urbanisme de la région métropolitaine auvergne-rhône-alpes, pour le compte de ses partenaires, un observatoire des marchés de l'habitat sur les 137 communes du périmètre du Scot Sud Loire et

Cet observatoire a pour objectifs d'éclaircir la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

Epures

Cartographie : Epures

epures OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

les données du territoire

Enquête loyers 2014 parc locatif privé

1- L'Observatoire Local des Loyers (OLL), un dispositif de connaissance du marché

Epures observe le territoire depuis sa création. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle est engagée dans une médiation géographique, elle traite et les analyse. Ses données du territoire sont pour occasion de diffuser de façon synthétique les résultats de cette observation pour partager la connaissance du territoire, anticiper les évolutions et éclairer les décisions publiques du quotidien.

En 2014 a instauré la mise en place d'observatoires locaux des loyers (OLL) avec un double objectif : - Améliorer l'information du public, disposer d'une connaissance du marché locatif privé, - Cibler plus finement les politiques publiques conduites dans le domaine du logement.

La loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) promulguée en mars



Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, Epures, 2014

Agence d'urbanisme aire métropolitaine **Lyon** n°1



Observatoire partenarial **Habitat**

Lettre d'analyse n°13 - janvier 2016



Les loyers en 2014 dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise

Sommaire

1. Évolution des loyers du parc privé en 2014 dans l'agglomération lyonnaise p.2
2. Les loyers dans l'agglomération lyonnaise et trois autres agglomérations françaises p.3
3. Les différents modes de fixation des loyers de l'agglomération lyonnaise p.4
4. Évolution des loyers selon les caractéristiques du logement p.5
5. La localisation géographique, p.7

Contexte, méthodologie, définitions p.8

Chiffres clés du Grand Lyon

Données générales
 Nombre de communes : 59
 Nombre d'habitants : 1,52 million
 Superficie : 534 km²
 Densité : 2 832 habitants/km²
 Nombre de logements du secteur locatif privé : 204 542
 Source : INSEE, voir annexe

Données Loyers
 - Taux d'évolution moyen des loyers en 2014 : + 2,0%
 - Plus moyen en janvier 2015 : 10,46%
 - Surface moyenne : 63 m²
 - Taux d'évolution à la revente en 2014 : + 12%
 - Plus moyen de revente au 1^{er} janvier 2015 : 11,16%
 - Surface moyenne de revente : 57 m²
 Source : Anaparc Loyers

En 2014, les loyers d'habitation du secteur locatif privé du Grand Lyon ont augmenté en moyenne de 2,0%, soit une progression nettement inférieure à celle de 2013 (+1,5%).

Cette hausse est liée à :

- L'augmentation de l'inflée de l'immobilier des Loyers (IRL) modérée : +0,8% en 2014 en moyenne contre +1,4% en 2013 et +2,2% en 2012.
- Un ralentissement de l'augmentation des loyers à la revente* : +1,0% en 2014, contre +2% en 2013 et +3,0% en 2012.

de 655 € pour un logement de 63 m², soit 10,46€/m².

Sur l'ensemble des logements (locations comprises), l'évolution de l'IRL reste globalement la modale de révision des loyers la plus faible par les bailleurs lyonnais (38% des cas).

Plus d'un logement locatif sur quatre a changé de locataire en 2014 dans le Grand Lyon. Cette proportion est stable depuis 2012.

En 2014, seulement 4 agglomérations de province s'instruisent dans le dispositif OLAP. Parmi celles-ci, le Grand Lyon reste l'agglomération la plus chère de province avec des taux d'évolution les plus élevés.

Début 2015, un ménage local du secteur privé paie en moyenne un loyer

* voir annexe 2 et 3



Agence d'urbanisme aire métropolitaine **Lyon** n°1

Observatoire local des loyers

décembre 2015

Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise

Résultats 2014 et paroles de professionnels

Sommaire

1. Méthodologie p.2
2. Données de cadrage p.3
3. Résultats 2014 p.5
4. Annexes p.17
5. Carte et tableaux de synthèse p.18

En cette période d'élaboration du PLU-H de la Métropole de Lyon, il est important de définir une politique de l'habitat et du logement qui tienne compte de tous les segments du marché. Le logement du locatif privé est stratégique pour l'agglomération, et doit être conforté. Mieux le connaître était une nécessité.

La connaissance des loyers privés grandlyonnais était jusqu'à présent limitée. Cette lacune est aujourd'hui comblée. Au terme de ce travail, nous souhaitons partager ces informations avec les professionnels et les représentants des locataires.

Ensemble, nous produisons cette note synthétique qui montre une fois de plus que l'agglomération lyonnaise a beaucoup de temps d'avance sur la occupation entre institutions, organisations professionnelles et représentants des usagers.

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



FRANÇOIS DE VILLERAY PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

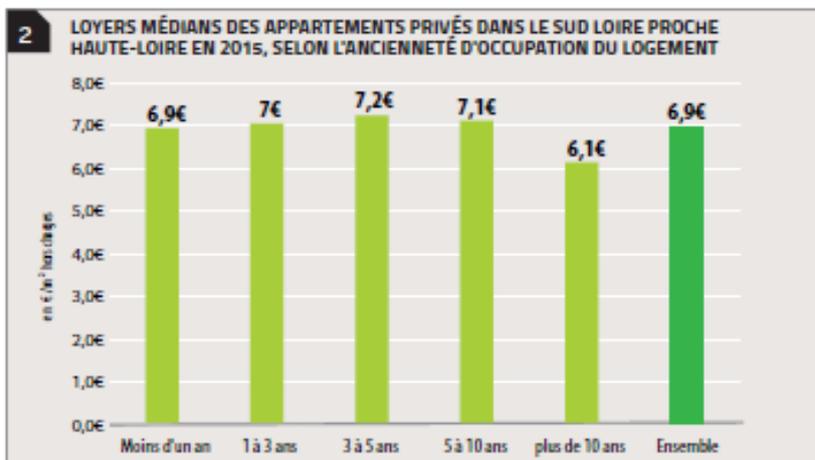
Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Résultats 2015 OLL Sud-Loire-proche Haute-Loire

2	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	6,8€/m ²	641€	6,8€/m ²
Surface habitable moyenne	72m ²	96m ²	67m ²
1 ^{er} quartile *	5,8€/m ²	500€	5,9€/m ²
Loyer médian **	6,9€/m ²	620€	6,9€/m ²
3 ^e quartile ***	8,2€/m ²	775€	8,2€/m ²
Nb de références	3 216	236	2 980

Un loyer médian de 6,9 €/m²

50 % des loyers sont compris entre 5,8€/m² et 8,2€/m²

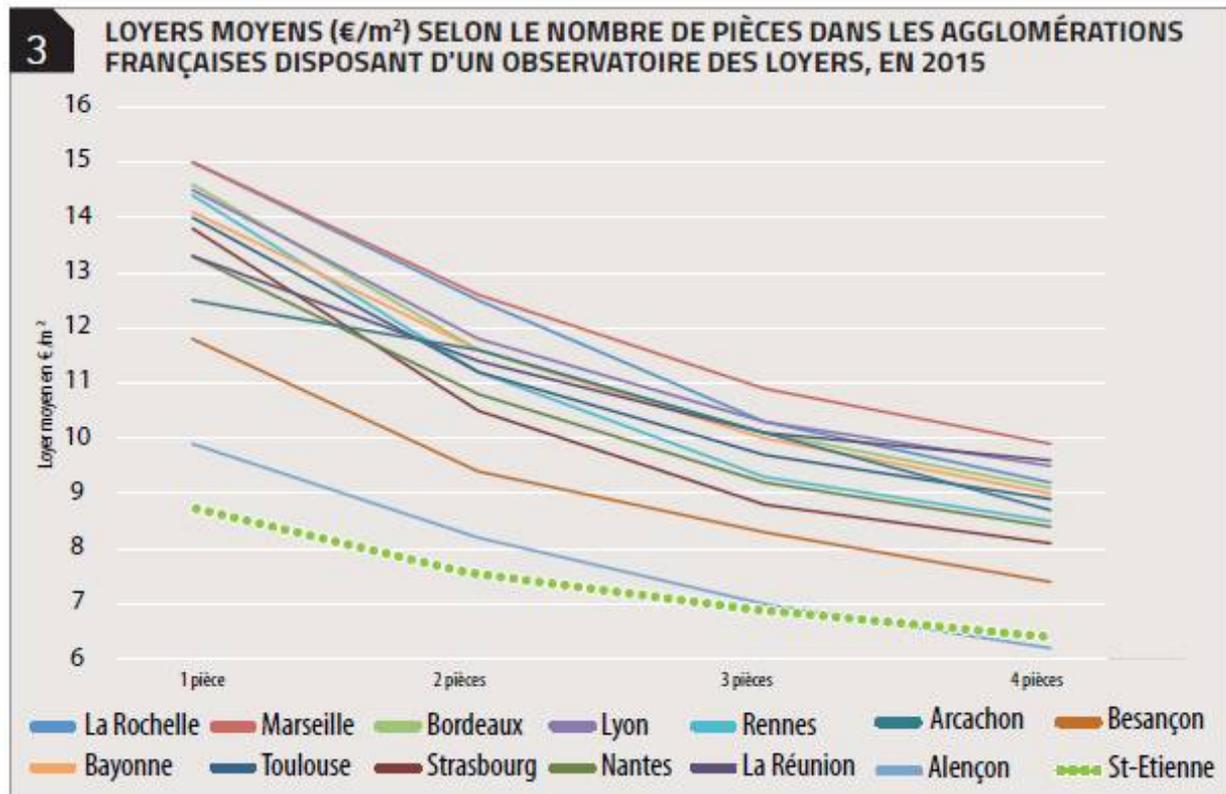


Un loyer de relocation (locataire installé depuis moins d'un an dans le logement) similaire au loyer global.

Les niveaux de loyer médian varie peu selon l'ancienneté d'occupation exception ceux des logements excepté depuis plus de 10 ans.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Résultats 2015 OLL Sud-Loire-proche Haute-Loire

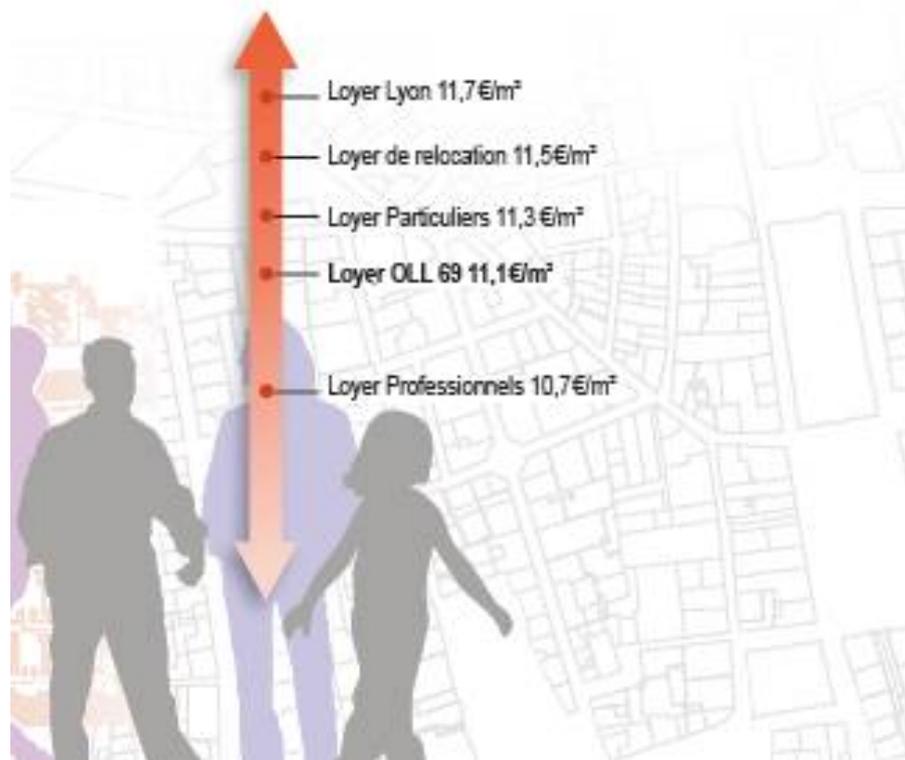


Comparaisons entre agglomérations

Saint-Étienne métropole présente les niveaux de loyer les plus faibles avec l'agglomération d'Alençon

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Résultats 2015 OLL agglomération lyonnaise



Le loyer médian en 2015 dans le périmètre de l'observatoire est de **11,10 € / m²**.

Il est moins élevé que celui calculé pour d'autres territoire d'enquête : Paris (18,70 €/m²), Nice (13,30 €/m²), Montpellier (11,90€/m²), Marseille (11,70 €/m²).

Le parc de logement géré par les professionnels affiche des loyers légèrement inférieurs (environ 0,50 €/m²) par rapport au parc de logement en gestion directe par les propriétaires.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Résultats 2015 OLL agglomération lyonnaise

Appartements



90%

11,1 €/m²

T1 14,5 €/m² pour 31 m²

T2 12,0 €/m² pour 48 m²

T3 10,5 €/m² pour 68 m²

T4 et + 9,5 €/m² pour 95 m²

Maisons



10%

10,0 €/m²

T3 10,0 €/m² pour 70 m²

T4 et + 9,7 €/m² pour 114 m²

Le loyer au m² des T1 est 1,5 fois plus élevé que celui des T4 et +.

Loyers médians	T1	T2	T3	T4 et +	Ensemble
OLL	14,5 €/m ²	11,9 €/m ²	10,5 €/m ²	9,5 €/m ²	11,1 €/m ²
Lyon	14,8 €/m ²	12,2 €/m ²	10,8 €/m ²	10,2 €/m ²	11,7 €/m ²
Centre (Lyon-Villeurbanne)	14,7 €/m ²	12,1 €/m ²	10,7 €/m ²	10,0 €/m ²	11,6 €/m ²
Hors Lyon	13,6 €/m ²	11,6 €/m ²	10,0 €/m ²	9,2 €/m ²	10,2 €/m ²

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Résultats 2015 OLL agglomération lyonnaise

Niveaux de loyers médians par ancienneté de construction



Les logements construits après 2005 sont loués 2 € plus chers au m² que les logements construits entre 1946 et 1970.

Fin
Merci de votre attention

**Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

69453 Lyon cedex 06
Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES