

LOCATION MEUBLÉE · MÉTROPOLE DE LYON



Investir en LMNP à Lyon

Quartiers, cibles locatives, encadrement des loyers
et fiscalité locale : le guide pour investir au bon
endroit.

ÉDITION 2026

Sommaire

01 Pourquoi investir à Lyon

02 Les quartiers où investir

03 L'encadrement des loyers, secteur par secteur

04 Les cibles locatives gagnantes

05 Rentabilité et fiscalité locale

06 Votre checklist d'achat à Lyon

1 · Pourquoi investir à Lyon

Deuxième pôle économique et universitaire de France, Lyon conjugue une demande locative soutenue toute l'année et un marché tendu — un terrain favorable au meublé.

≈ 160 000

ÉTUDIANTS SUR LA
MÉTROPOLE

4 lignes

DE MÉTRO + TRAM

Zone tendue

ENCADREMENT DES
LOYERS

La présence de grands campus (la Doua à Villeurbanne, Rockefeller, la Manufacture des tabacs), du quartier d'affaires de la Part-Dieu et de pôles en développement comme Gerland et Confluence entretient un flux constant de locataires : étudiants, jeunes actifs, salariés en mobilité. Le meublé, avec ses baux courts et sa fiscalité BIC, y trouve un cadre idéal.

2 · Les quartiers où investir

Chaque secteur a son profil de locataire. À adapter à votre budget et à votre stratégie.

Secteur	Profil	Cible locative
Presqu'île (1er, 2e)	Prestige, centralité	Cadres, jeunes actifs, location courte
Croix-Rousse (1er, 4e)	Cachet, vie de village	Jeunes actifs, couples
Guillotière / Part-Dieu (3e, 7e)	Central, connecté	Étudiants, jeunes actifs
Gerland (7e)	Pôle en essor, biotech	Salariés, étudiants
La Doua / Villeurbanne	Campus universitaire	Studios étudiants
Confluence (2e)	Neuf, moderne	Actifs, investissement patrimonial
Monplaisir (8e)	Résidentiel, accessible	Familles, jeunes actifs

3 · L'encadrement des loyers, secteur par secteur

La Métropole de Lyon applique l'encadrement des loyers. Le loyer d'un meublé ne peut dépasser le loyer de référence majoré (exprimé en €/m²), sauf complément justifié.

Secteur (arrondissements)	Loyer de réf. majoré — meublé (€/m²)
Presqu'île (1er, 2e)	≈ 20,8
5e, 6e	≈ 20,5
3e, 4e (Part-Dieu, Croix-Rousse)	≈ 19,5
7e, 8e (Gerland, Monplaisir)	≈ 18,1
9e + Villeurbanne	≈ 16,3

Attention : ces plafonds sont indicatifs. Le loyer de référence exact dépend du secteur précis, de l'époque de construction, du nombre de pièces et de l'arrêté en vigueur. Vérifiez toujours la valeur applicable à votre bien avant de fixer le loyer.

4 · Les cibles locatives gagnantes

Le studio étudiant

Près de la Doua, de Rockefeller ou de la Manufacture des tabacs, le studio meublé de 18 à 25 m² se loue vite et cher au mètre carré. Bail étudiant de 9 mois ou bail meublé classique : la vacance y est faible.

Le T2 pour jeunes actifs

À la Croix-Rousse, à la Guillotière ou à Gerland, le T2 vise les jeunes couples et actifs. Rendement un peu plus mesuré, mais locataires plus stables et rotation réduite.

Le meublé de standing en Presqu'île ou Confluence

Pour un investissement plus patrimonial, viser un bien de qualité en centralité, avec une cible de cadres et une belle valorisation à long terme.

Repère : un mobilier durable et une literie de qualité limitent la rotation et les périodes de vacance — un point clé sur un marché étudiant qui tourne chaque été.

5 · Rentabilité et fiscalité locale

La rentabilité brute d'un meublé lyonnais bien placé se situe souvent dans une fourchette indicative de 4 à 7 %, selon le secteur, la surface et l'état du bien.

Le meublé au régime réel permet, grâce à l'amortissement, de neutraliser l'impôt sur les loyers pendant plusieurs années — un levier d'autant plus utile que les prix lyonnais tirent les revenus locatifs vers le haut. Pensez à intégrer, dans votre calcul :

- La taxe foncière locale et les charges de copropriété.

- La CFE, due à partir de la 2e année (exonération possible sous 5 000 € de recettes).
- Le coût de la gestion (agence ou direct) et de l'assurance.

Bon réflexe : simulez la rentabilité **avant** l'achat, loyer plafonné par l'encadrement inclus, pour éviter les mauvaises surprises.

6 · Votre checklist d'achat à Lyon

- Cibler un secteur cohérent avec votre locataire (étudiant, actif, cadre).
- Vérifier le loyer de référence majoré applicable au bien.
- Contrôler la proximité métro / tram / campus (facteur n°1 de la demande).
- Estimer la rentabilité nette, loyer plafonné inclus.
- Prévoir un budget mobilier durable conforme au décret.
- Choisir son régime fiscal (le réel s'impose souvent avec un crédit).
- Immatriculer l'activité et mettre en place le suivi comptable dès le départ.

Pour aller plus loin : chaque secteur, chaque cible et chaque étape fiscale de ce guide fait l'objet d'analyses détaillées et d'outils dédiés. Un accompagnement par un expert-comptable connaissant le marché lyonnais permet de sécuriser le montage et d'optimiser la fiscalité.