

# Analyse des motifs des compléments de loyer

## Introduction

L'objectif de cette partie de l'étude est de pouvoir décrire de façons quantitative et qualitative les motifs déclarés par l'annonceur ou relevés dans l'annonce pour justifier l'application d'un complément de loyer. L'analyse porte sur les données acquises au cours du premier semestre 2023 sur les communes de Lyon et de Villeurbanne.

Nous avons pris en compte uniquement les appartements (meublés et non meublés) hors chambre et hors coliving de la base de données en tenant compte des modifications apportées sur les loyers de référence majorés lors de la première étape de l'étude (suppressions des observations pour lesquelles le loyer de référence majoré annoncé ne correspondait pas à un ordre de grandeur fixé par l'arrêté préfectoral n°DDT-69-2022-09-28-00002 du 28/09/2022).

## 1. Analyse qualitative des motifs des compléments de loyer

Le bailleur a l'obligation légale d'indiquer dans le contrat de location l'existence d'un complément de loyer, le montant en Euro de ce complément et les caractéristiques qui expliquent ce complément en indiquant la valeur de chacune d'entre elles (la somme des valeurs des caractéristiques constituant le montant du complément de loyer). Cette obligation légale de fournir dans le bail les caractéristiques expliquant le complément et les valeurs locatives correspondantes ne s'applique pas au contenu des annonces immobilières.

Notons que les documents publicitaires peuvent cependant avoir une valeur contractuelle dès lors que, suffisamment précis et détaillés, ils ont influencé le consentement du cocontractant.

Ne disposant pas des contrats de location, nous avons isolé parmi les annonces celles où l'annonceur indique une ou plusieurs caractéristiques du logement qui expliquent, selon lui, l'application d'un complément de loyer.

Ces caractéristiques constituent les **motifs déclarés par l'annonceur** : la relation entre ces caractéristiques et le complément de loyer est explicite dans l'annonce, les deux éléments se trouvant sur la même ligne d'écriture. Il n'y a pas d'interprétation de notre part du contenu de l'annonce pour attribuer au complément de loyer des motifs non explicites.

**Pour ces annonces motivées**, nous avons également analysé les caractéristiques relevées par nos soins dans les annonces que les annonceurs n'avaient pas fait valoir pour expliquer le complément de loyer demandé mais qui nous paraissaient justifier un complément (motifs

“justifies”, section 1.3). Ces caractéristiques constituent les **motifs relevés dans l’annonce**. (dans le texte ou sur les photos).

Pour disposer d’une base de données plus homogène, nous n’avons retenu ici que les annonces motivées concernant les **appartements (meublés ou non meublés) hors chambre et hors « coliving »**.

En effet, les annonces de location de maison, de chambre ou d’appartement en « coliving » affichent en général des compléments de loyer élevés :

- Pour les maisons, car elles disposent fréquemment de garage, de terrasse ou de jardin justifiant un complément de loyer
- Pour les chambres et les appartements en « coliving », car les annonceurs expliquent les montants des compléments de loyer par les espaces communs ou les services communs mis à disposition.

## 1.1. Nombre d’observations ayant un ou plusieurs motifs déclarés ou relevés

Pour avoir un premier aperçu de la situation sur les déclarations ou les relevés des motifs évoqués pour les compléments de loyer sur les communes de Lyon et de Villeurbanne, au premier semestre 2023, nous avons calculé les éléments suivants :

Observations	Nombre	Pourcentage
Totales dans le jeu de données	1942	100
Ayant un ou plusieurs motifs déclarés	611	31.5
Ayant un ou plusieurs motifs relevés	627	32.3
Ayant un ou plusieurs motifs déclarés ou relevés	1120	57.7
Ayant un ou plusieurs motifs déclarés et relevés	118	6.1

L’étude portera ici sur l’ensemble des logements possédant un ou plusieurs motifs déclarés par l’annonceur ou relevés directement dans l’annonce soit au total 1120 logements soit 57.7% des logements au total (hors chambre et coliving).

## 1.2. Analyse textuelle

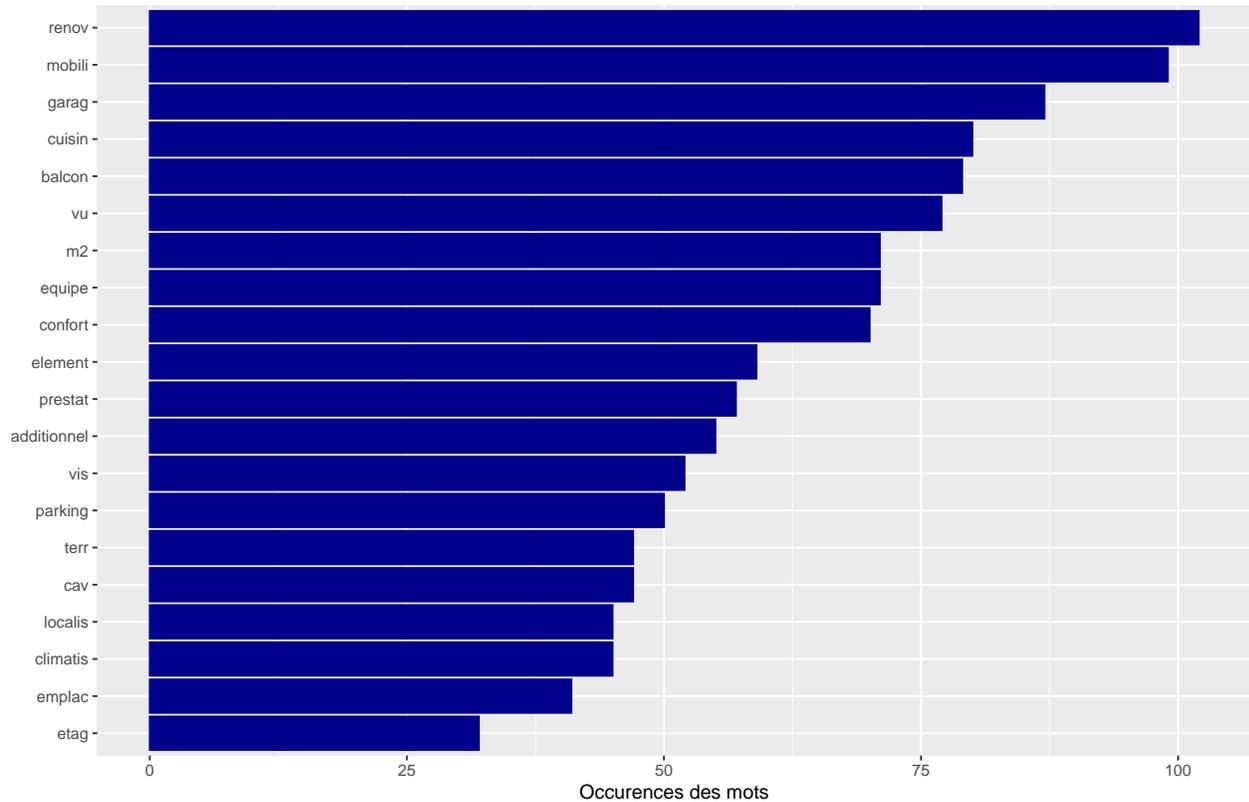
- Motifs principaux déclarés par l’annonceur

Nous nous intéressons dans un premier temps aux principaux motifs déclarés par l’annonceur, toutes observations confondues. Pour cela, nous procédons de la façon suivante :

- nous divisons le texte de la variable *Motif invoqué dans l’annonce* en unités de texte plus petites (approche “sacs de mots”). Nous choisissons ici de prendre les mots un à un et nous comptons le nombre de fois où ce mot apparaît,
- nous supprimons les mots dits “vides de sens” c’est-à-dire les mots usuellement trouvés dans du texte mais qui n’apportent rien à l’étude,

— nous regroupons les mots de même famille (lemmatisation). C'est pour cela que les mots rendus au final ne sont pas complets mais présentent juste la racine du mot.

Les 20 mots les plus présents dans les motifs déclarés

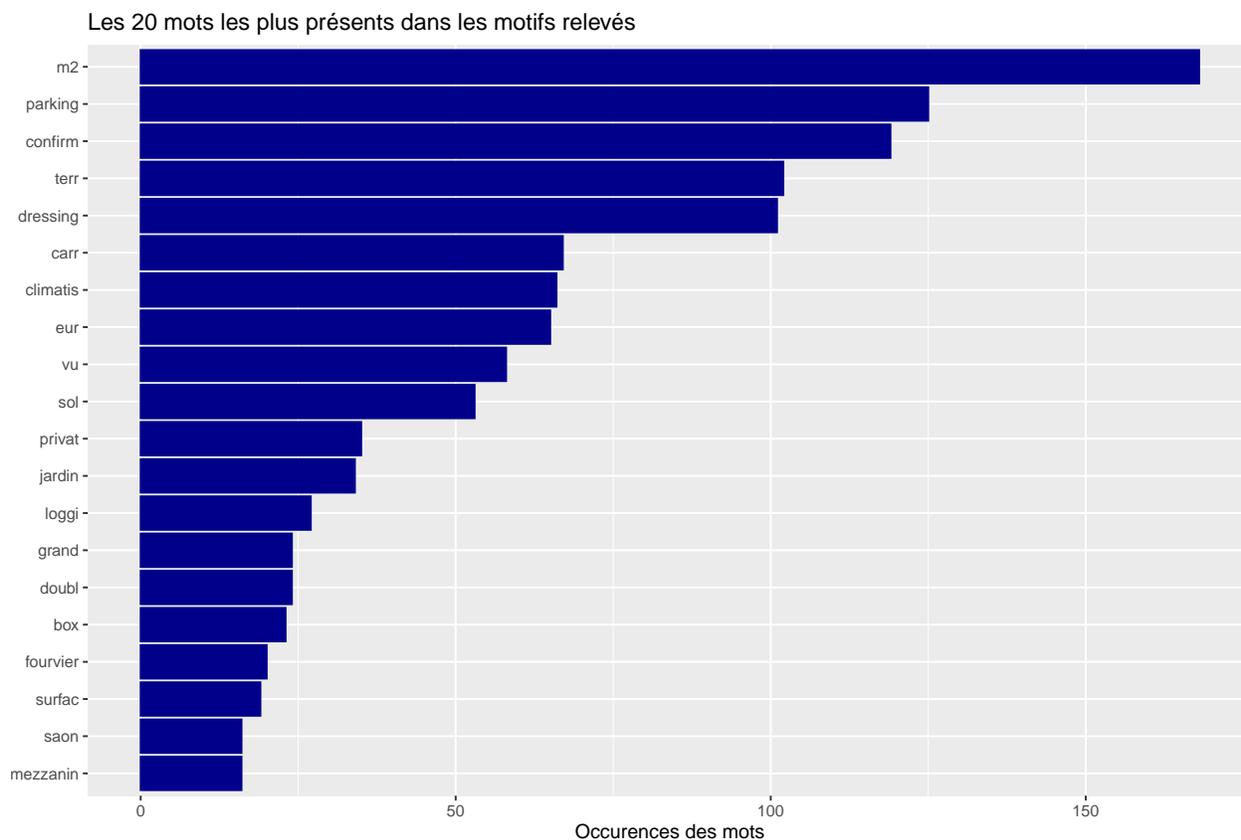


Données : Motifs déclarés pour compléments de loyer – Villes de Lyon et Villeurbanne – 1er semestre 2023

Ainsi, pour l'ensemble des appartements considérés sur Lyon et Villeurbanne au premier semestre 2023, c'est la rénovation effectuée sur le logement qui est le motif le plus employé par les annonceurs pour justifier l'application d'un complément de loyer. Viennent ensuite le mobilier mis à disposition, le garage, la cuisine équipée, le balcon, la vue, les équipements, le confort, les éléments spécifiques, les prestations, le parking, la terrasse, la cave, la localisation, la climatisation et l'emplacement.

- Motifs principaux relevés dans l'annonce

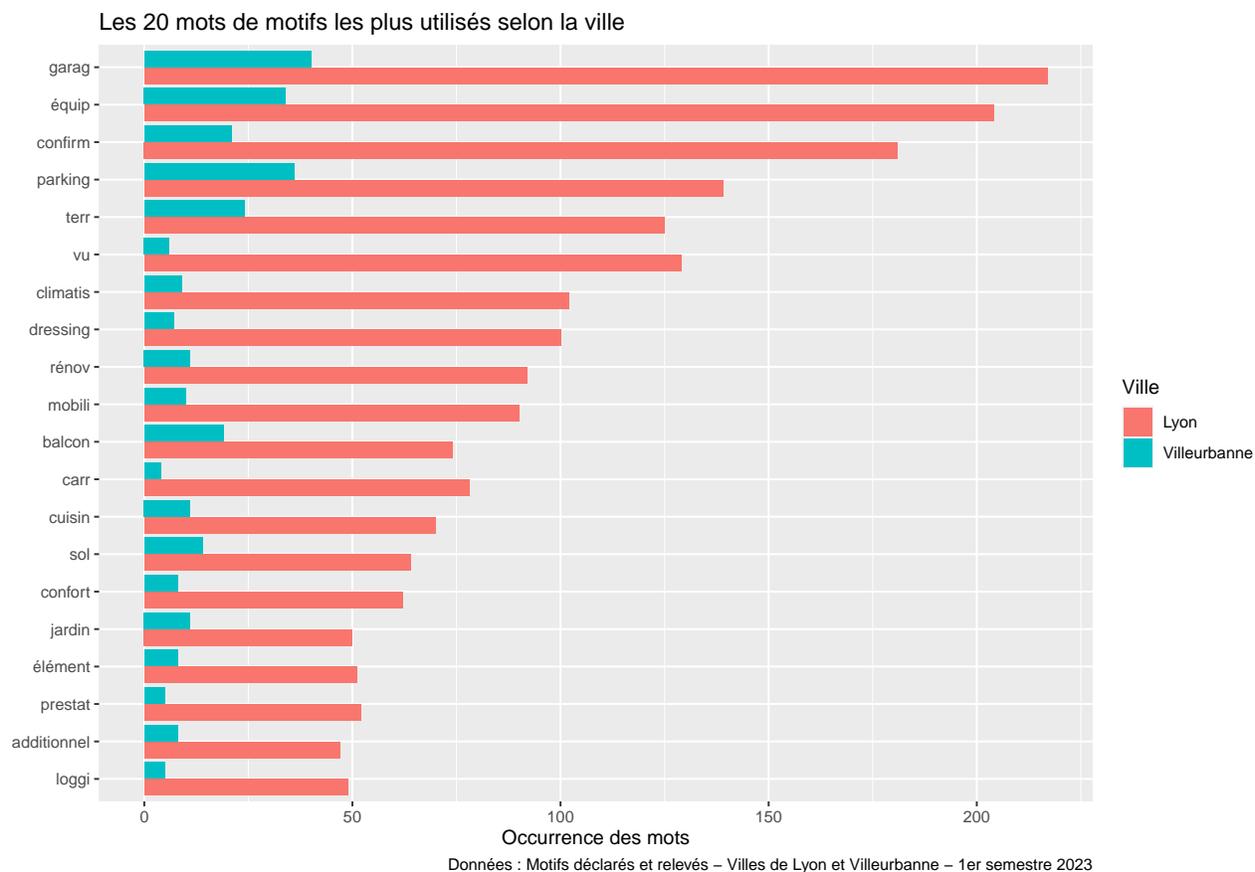
Nous refaisons ici exactement la même étude mais cette fois-ci en étudiant les critères relevés directement dans l'annonce.



Ici, c'est le parking qui est le motif le plus relevé dans une annonce pour justifier le complément de loyer (car le mot *m2* vient aussi bien pour préciser la surface d'une terrasse, d'un balcon ou autre mais aussi pour préciser les mètres carrés supplémentaires hors surface habitable). Viennent ensuite la terrasse, le dressing, la climatisation, les mètres carrés supplémentaires hors surface habitable, la vue, le jardin, la loggia, le box, la mezzanine.

- Motifs principaux déclarés et relevés selon la ville

Nous pouvons également réaliser une étude globale des motifs (relevés et déclarés) en différenciant les villes pour constater s'il peut y avoir des différences selon la localisation.

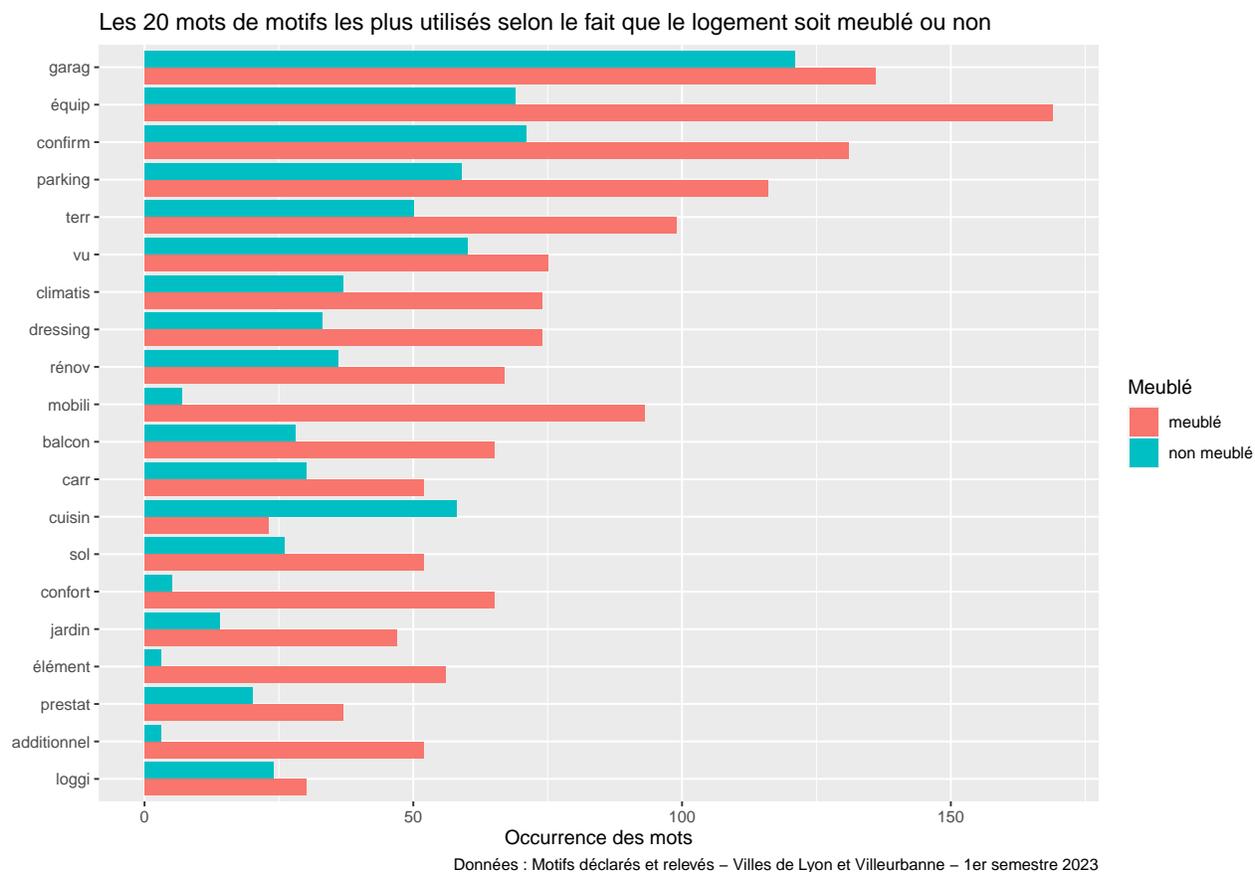


Ainsi, en réunissant tous les motifs relevés et déclarés, on obtient que, pour la ville de Lyon, les motifs les plus utilisés sur le premier semestre 2023 pour justifier le complément de loyer sont, dans l'ordre, le garage, les équipements, le parking, la vue et la terrasse. De même, pour la ville de Villeurbanne, les motifs les plus utilisés sont le garage, le parking, les équipements, la terrasse et le balcon.

Les mêmes motifs principaux reviennent d'une ville à l'autre.

- Motifs principaux déclarés et relevés selon le fait que le logement soit meublé ou non

La même étude est réalisée par rapport à la variable *meublé*.



Quand le logement est meublé, les principaux motifs évoqués pour justifier un complément de loyer sur les villes de Lyon et de Villeurbanne au premier semestre 2023 sont, dans l'ordre : les équipements, le garage, le parking, la terrasse et le mobilier. Quand le logement n'est pas meublé, ces principaux motifs sont alors : le garage, les équipements, le parking, la vue et la terrasse.

Ainsi, quand le logement est meublé, nous pouvons nous rendre compte que les annonceurs insistent plutôt sur les équipements et le mobilier proposés pour justifier l'application d'un complément de loyer.

### 1.3. Critères “justifiés” ou “non justifiés”

Nous avons établi une classification des motifs déclarés par l'annonceur ou relevés dans l'annonce. Nous avons retenu neuf catégories de motifs que notre analyse qualifie de « justifiés » et treize catégories de motifs que notre analyse qualifie de « non justifiés ». Nos catégories permettent de répartir l'intégralité des motifs figurant dans les annonces motivées du 1er semestre 2023 pour Lyon et Villeurbanne.

Les motifs “justifiés” correspondent aux termes suivants classés par catégorie :

- Piscine/sauna/jacuzzi,
- Surface non habitable (surface au sol avec un plafond de hauteur inférieure à 1,80m)

- hors mezzanine),
- Terrasse/loggia/balcon (balcon ou loggia d'une surface  $>8 m^2$  et de largeur  $>2m$  pour être considéré comme spécifique),
- Vue (partielle ou complète sur un monument, un fleuve, vue à  $360^\circ$ ),
- Jardin/cour/patio (privatif),
- Climatisation (partielle ou totale),
- Hauteur sous plafond ( $>3,50m$  hors mezzanine),
- Revêtements luxueux (marbre au sol, plan en granit, parquet en chêne massif),
- Éléments spécifiques (dressing en pièce séparée, immeuble classé, hôtel particulier, grande cave, home cinema).

Les motifs (hors climatisation, , hauteur sous plafond, revêtements luxueux et éléments spécifiques) situés dans la catégorie “justifié”, qui n’ont pas été confirmés sur les photos jointes à l’annonce ont été considérés comme “non justifié”.

Nous n’avons tenu compte des équipements comme motifs “justifiés” que dans la mesure où ils présentaient un caractère spécifique (par exemple, un home cinema). Il en va de même pour le mobilier (par exemple, une grande bibliothèque sur mesure).

Les motifs “non justifiés” correspondent aux termes suivants classés par catégorie :

- Localisation/emplacement,
- Standing/confort,
- Terrasse/loggia/balcon (non confirmé ou non spécifique)
- Lots annexes hors garage, box et parking (cave, grenier, cellier),
- Exposition (exposition, orientation, étage, vis-à-vis, traversant, lumineux, calme, vue non spécifique),
- Mobilier non spécifique (mobilier, mobilier supérieur au décret, meublé complètement, mobilier complémentaire de décoration, accessoires, vaisselle, linge),
- Cuisine équipée (cuisine aménagée),
- Équipement non spécifique (équipement, équipement supérieur au décret, équipement supplémentaire, électroménager, lave vaisselle, lave linge, télévision, climatisation mobile),
- Logement rénové (rénové, refait à neuf, neuf, revêtement, isolation, DPE, matériau non spécifique),
- Distribution/aménagement (distribution, aménagement, mezzanine, alcôve, duplex, rangement, dressing non spécifique, surface au sol pondérée pour mezzanine),
- Fenêtre/porte/cheminée (fenêtre vitrage double, vitrage triple, store électrique, porte, serrure, cheminée),
- Hauteur sous plafond (non spécifique ou mezzanine),
- Immeuble réhabilité (immeuble réhabilité, immeuble récent, bâtiment d’époque, commun, prestations communes, ascenseur, sécurisé).

Conformément à l’explication donnée au paragraphe 2.1 “Estimation de la valeur des garages et parkings en bail séparé”, nous avons décidé de ne comptabiliser ni numériquement comme critère ni économiquement comme valeur les garages, box et parkings privatifs, à l’exception des annonces où l’annonceur précisait que le garage, le box ou le parking était non dissociable

du logement.

Comme la présence d'un stationnement (garage, box ou parking) se trouvait régulièrement dans les motifs déclarés pour justifier l'application d'un complément de loyer, nous les avons supprimé. Ceci supprime alors de l'étude 186 logements de plus puisque ces derniers possédaient comme uniques motifs de justification pour le complément de loyer un parking, un garage et/ou un box. Notre analyse des motifs invoqués pour justifier l'application d'un complément de loyer sera donc réalisée sur 934 logements.

La suite de l'étude consiste donc, pour chaque observation du jeu de données initial possédant au moins un motif déclaré ou relevé :

- à créer une variable *Motifs\_Justifiés* avec la liste des motifs relevés ou déclarés qui sont considérés comme justifiés par la liste fournie ci-avant,
- à compter le nombre de motifs justifiés dans la variable *Nb\_Motifs\_Justifies*,
- à créer une variable *Motifs\_Non\_Justifiés* avec la liste des motifs relevés ou déclarés qui sont considérés comme non justifiés.

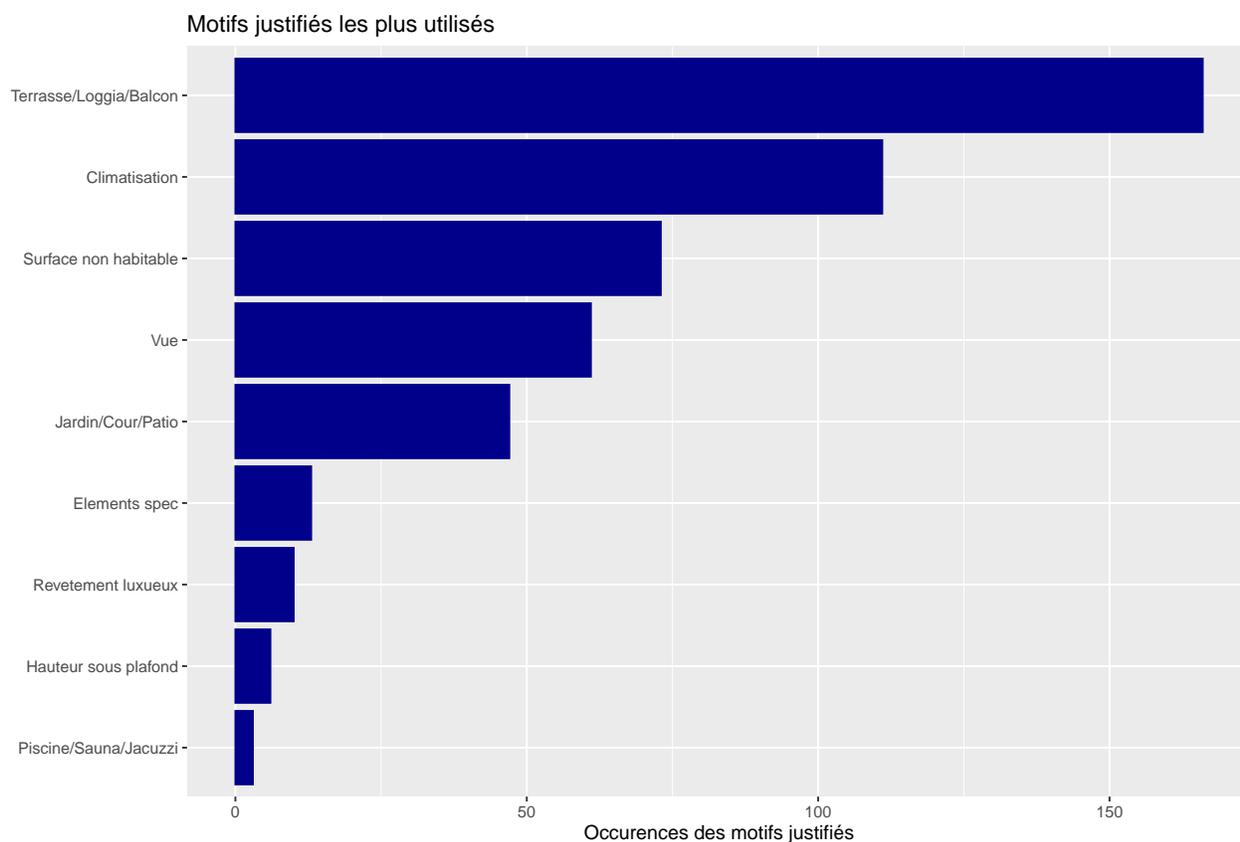
Les résultats obtenus sont fournis dans le fichier *Data\_Motifs.csv*.

Pour que l'algorithme présenté fonctionne correctement, il faut respecter certaines règles dans la saisie des motifs relevés ou déclarés dans l'annonce :

- les différents motifs notés doivent être séparés par des “;” (tout a été changé dans le jeu de données initial au début de l'étude) ce qui nous permet de laisser les virgules pour séparer par exemple une liste d'équipements,
- les mesures en mètres doivent être entrées sous le format nb\_mètres m centimètres (exemple : 3m50),
- il faut bien respecter l'orthographe des critères, en revanche la casse ou les accents n'ont pas d'importance,
- il faut éviter de remettre un motif déclaré dans l'annonce dans les motifs relevés.

En moyenne, sur l'ensemble des 1942 observations du jeu de données initial (hors coliving et chambre) concernant les villes de Lyon et de Villeurbanne, il y a :

- 934 observations contenant au moins un motif justifié ou non pour expliquer l'application d'un complément de loyer (soit 48.09% ) et donc 1008 observations qui ne possèdent pas du tout de justification malgré l'application d'un complément de loyer.
- 403 observations présentent au moins un motif justifié pour expliquer l'application d'un complément de loyer (soit 20.75% des observations totales retenues pour l'étude et 43.15% des observations présentant au moins un motif justifié ou non).
- il y a une moyenne de 0.44 motifs justifiés pour l'application d'un complément de loyer avec un écart-type de 0.65 (maximum de 4 motifs justifiés).
- 697 observations présentent au moins un motif non justifié pour expliquer l'application d'un complément de loyer (soit 35.89% des observations totales retenues ou encore 74.62% des observations présentant au moins un motif justifié ou non) et donc seulement 237 logements ne possèdent uniquement que des motifs justifiés,
- il y a 1.27 motifs non justifiés en moyenne par annonce avec un écart-type de 1.38.



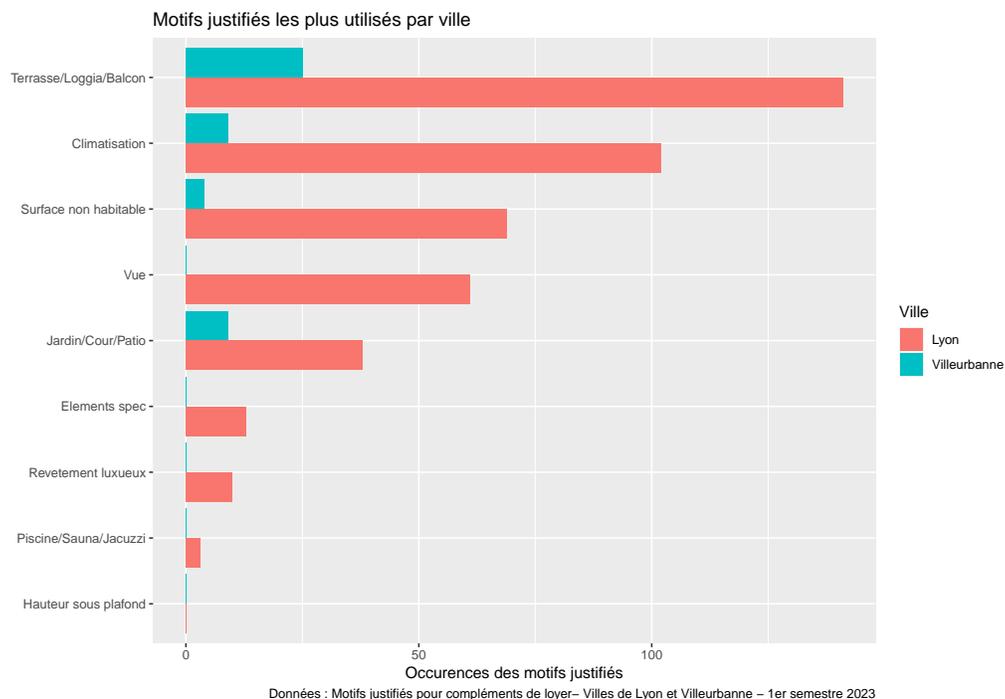
Données : Motifs justifiés pour compléments de loyer- Villes de Lyon et Villeurbanne – 1er semestre 2023

Piscine/Sauna/Jacuzzi	Surface non habitable	Terrasse/Loggia/Balcon	Vue
3	73	166	61
Climatisation	Hauteur sous plafond	Jardin/Cour/Patio	Revêtement luxueux
111	6	47	10
Eléments spécifiques			
13			

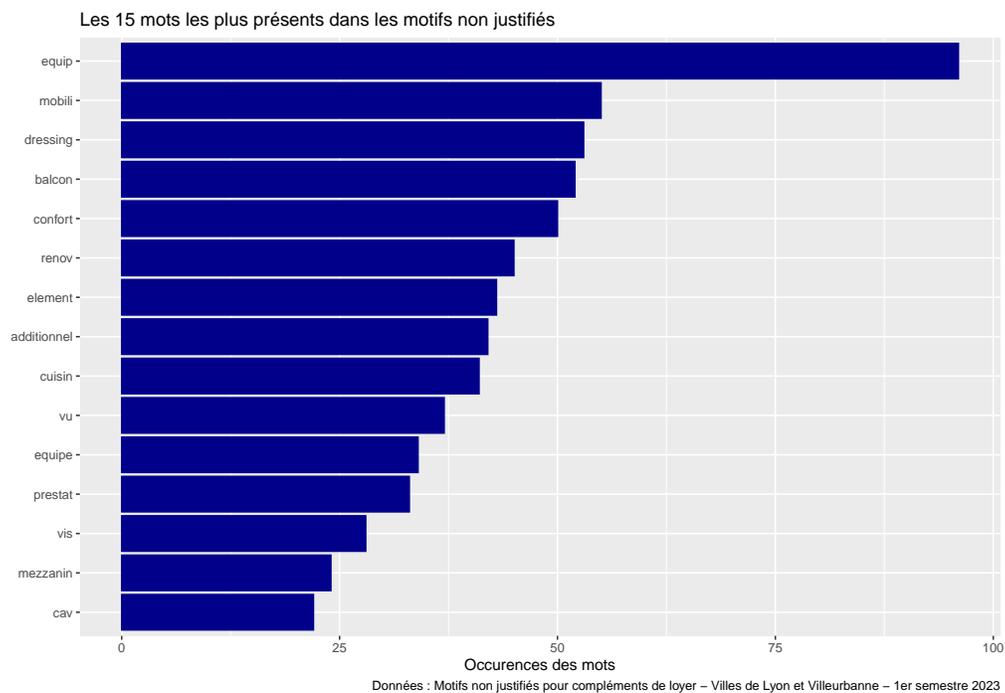
Le motif justifié le plus répandu sur le premier semestre 2023 sur les villes de Lyon et de Villeurbanne est donc la présence d'une terrasse ou loggia ou balcon suivi de la climatisation et de la surface non habitable.

En distinguant les deux villes, nous remarquons qu'il y a beaucoup plus de données qui concernent la ville de Lyon que celle de Villeurbanne. Néanmoins, hormis la vue qui n'est pas un critère justifié utilisé pour la ville de Villeurbanne, les mêmes motifs reviennent dans les deux villes avec presque le même ordre de fréquence.

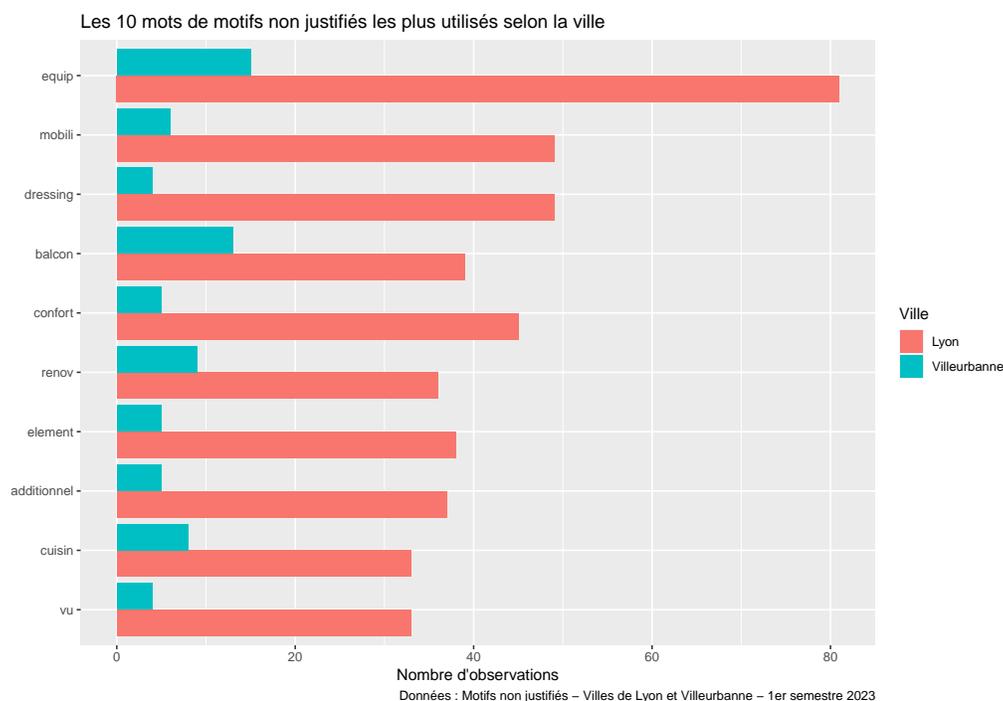
Il serait intéressant d'avoir plus de données pour la ville de Villeurbanne mais il ne semble pas ici y avoir de différences importantes entre les deux villes pour bien justifier un complément de loyer.



Enfin, concernant les motifs non justifiés, toutes données confondues, ce sont les équipements et le mobilier qui sont les motifs non recevables les plus répandus suivis des dressings (non indépendants), des balcons (d'une surface inférieure à 8  $m^2$  ou d'une surface non confirmée), du confort et de la rénovation du logement.



En distinguant ces résultats selon la ville, nous obtenons le graphique suivant.



## 2. Analyse quantitative des écarts entre le complément de loyer rectifié et sa valeur estimée

### 2.1. Estimation de la valeur des garages et parkings en bail séparé

Dans les zones soumises à l'encadrement, les annexes non habitables sont exclues du calcul du complément de loyer dans la mesure où « les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique » en disposent également (par exemple, quand chaque appartement d'un immeuble dispose d'un grenier d'une surface équivalente).

Seules les annexes spécifiques peuvent être prises en compte pour le calcul du complément de loyer (par exemple une grande cave alors que les autres logements ne disposent que de caves de petite taille).

Pour les annexes de stationnement, la valeur locative d'un logement avec un garage, un box ou un parking est supérieure à celle du même logement sans garage, sans box ou sans parking. Néanmoins, le Loyer de Référence ne tient pas compte dans son mode de fixation de la présence ou de l'absence d'un stationnement avec la location.

Pour remédier à cette situation, seule la signature **d'un bail de location séparé pour le stationnement**, indépendant du bail d'habitation, permet d'ajouter au loyer du logement un loyer séparé dû au titre du garage, du box ou du parking.

Notons que la location séparée d'un garage, d'un box ou d'un parking dépend du régime des contrats de louage des choses suivant les articles 1708 et suivants du Code civil. Les modalités du bail séparé doivent être différentes des modalités du bail d'habitation pour éviter une

éventuelle requalification par le juge du stationnement en annexe du local d'habitation, qui serait alors soumis aux règles du bail d'habitation.

Considérant que les garages, les box et les parkings peuvent être loués indépendamment de l'habitation, qu'il existe une offre et une demande suffisante pour établir un prix de marché en fonction de la zone géographique ;

Considérant que 90% des annonces avec complément de loyer au 1er semestre 2023 pour les communes de Lyon et Villeurbanne proviennent de professionnels qui ont une connaissance et une pratique des baux séparés de garage, de box ou de parking ;

Considérant que les annonceurs qui demandent un complément de loyer en plus du Loyer de Référence Majoré ont pour objectif de maximiser leurs revenus locatifs ;

Nous avons considéré que les garages, box et parkings présents dans les annonces faisaient l'objet d'un bail séparé dont le loyer séparé était initialement inclus dans le loyer hors charges annoncé : à ce titre, le loyer séparé des garages, des box ou des parkings a été déduit du loyer hors charges annoncé du logement à l'exception des annonces où l'annonceur précisait que le loyer séparé du garage, du box ou du parking n'était pas compris dans le loyer en entête de l'annonce et des annonces où l'annonceur précisait que le garage, le box ou le parking était non dissociable du logement.

Dans notre base de données, certains annonceurs ont mentionné le loyer propre pour leur garage ou pour leur parking. A partir de ces informations réelles, nous avons émis les évaluations suivantes sur la valeur des loyers mensuels pour les garages, box et parkings en bail séparé pour les cas où le montant n'est pas déjà précisé dans l'annonce :

<b>Stationnement</b>	<b>Caractéristique</b>	<b>Loyer</b>
Garage ou box	simple	112 €
	double	165 €
Parking ou stationnement	simple	88 €
	double	120 €
	extérieur en sous-sol	-10 € +10 €
<b>Pondération par arrondissement</b>		
	69001	garage +50 € parking +40 €
	69002	garage +50 €
	69003	garage -17 €
	69004	sans pondération
	69005	sans pondération
	69006	garage +25 € parking +20 €
	69007	garage -20 €

Stationnement	Caractéristique	Loyer
	<b>Pondération par arrondissement</b>	
	69008	garage -25 €
	69009	garage -30 €
	69100	garage -13 € parking -20 €

Les pondérations pour les parkings manquent dans certains arrondissements parce qu'ils n'apparaissent sur aucune observation dans le jeu de données. Cependant, pour pouvoir appliquer l'algorithme à un jeu de données différent, il serait intéressant de compléter toutes les informations par des évaluations réalisées à partir d'autres sources.

Pour pouvoir calculer automatiquement le montant du loyer pour le stationnement en bail séparé, nous avons dans un premier temps créer une nouvelle variable *Stationnement* récupérant l'information sur le stationnement dans les motifs déclarés ou relevés dans l'annonce. C'est donc une chaîne de caractères qu'il va falloir traiter ici. Puis, nous créons une deuxième variable *Loyer\_Stat* qui calculera selon les places de stationnement le montant du loyer à déduire.

- Si pour une observation donnée, c'est une chaîne de caractère vide qui apparaît alors la variable *Loyer\_Stat* prend la valeur 0.
- Si dans la chaîne de caractères, la place de stationnement est considérée en plus, cela veut dire qu'elle n'est pas prise en compte dans le loyer et donc, là encore, la variable *Loyer\_Stat* prendra la valeur nulle.
- Enfin, si la chaîne de caractères n'est pas vide et que la place de stationnement n'est pas considérée en supplément alors nous récupérerons la nature de la place de stationnement et selon les caractéristiques indiquées, nous appliquerons les montants donnés dans le tableau précédent.

Tous les résultats sont enregistrés dans le fichier *Data\_Loyer\_Stationnement.csv*.

Sur les 1120 logements au total qui font partie de l'étude, 392 (soit 35%) présentaient un "loyer" pour le stationnement non nul. Les évaluations de ces loyers vont nous permettre dans un deuxième temps de rectifier si besoin les loyers de base hors charges.

## 2.2. Calcul du loyer rectifié

Le loyer rectifié est le loyer de base hors charges auquel on soustrait l'évaluation du loyer pour le garage, le box ou le stationnement en bail séparé. Quand il n'y a pas de place de stationnement dans le logement, le loyer reste celui indiqué dans les données initiales.

Pour cela, on calcule pour chacune des observations la variable *Loyer\_Rectifie* de la façon suivante :  $Loyer - Loyer\_Stat$ . Les résultats sont fournis dans le fichier *Data\_Loyer\_Rectifie.csv*.

Nous mettons ici à disposition un récapitulatif du résumé statistique pour les variables *Loyer* (loyer de base obtenu directement dans l'annonce) et *Loyer\_Rectifie* (loyer de base auquel on a soustrait le loyer de stationnement en cas de bail séparé).

Variable	Min	Q1	Médiane	Moyenne	Q3	Max
Loyer	135.0	598.3	815.5	880.0	1056.0	3393.8
Loyer_Rectifie	135.0	577.1	774.0	843.9	1004.0	3256.8

## 2.3. Rectification du complément de loyer réel

Conformément à la loi ELAN, “un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré”. Il convient donc d’égaliser le loyer de base avec le Loyer de Référence Majoré, le complément de loyer étant la partie supérieure au Loyer de Référence Majoré.

Ainsi, lorsqu’on a le renseignement sur le montant du loyer de référence majoré c’est-à-dire ici sur 632 logements sur les 1120 logements de l’étude (soit 56.43% des données), nous procéderons de la façon suivante :

- si le loyer rectifié précédemment calculé est inférieur au loyer de référence majoré alors nous augmentons le loyer rectifié pour le rendre égal au loyer de référence majoré et nous diminuons donc d’autant le complément de loyer qui sera stocké dans une nouvelle variable *Complement\_Rectifie*,
- si le loyer rectifié est supérieur au loyer de référence majoré alors nous diminuons le loyer rectifié pour le rendre égal au loyer de référence majoré et nous augmentons donc d’autant le complément de loyer stocké dans la variable *Complement\_Rectifie*,
- si le loyer rectifié est égal au loyer de référence majoré, alors nous conservons le loyer rectifié, nous ne modifions pas le complément de loyer et la variable *Complement\_Rectifie* sera égale à la variable *Complément*.

Enfin, quand le montant du loyer de référence majoré n’est pas indiqué, nous avons considéré dans un premier temps qu’il n’y avait pas d’écart entre le loyer rectifié et le loyer de référence majoré et donc que la variable *Complement\_Rectifie* était alors égale à la variable *Complément*. Cette hypothèse est contestable quand on sait que déjà, pour les annonces présentant un loyer de référence majoré, il y avait presque 20% des données qui n’étaient pas conformes à la réglementation.

C’est pour cela que, dans la suite de l’étude, nous détaillerons les résultats sur l’ensemble des 1120 données de l’étude et sur les 632 logements dont nous connaissons et avons validé le loyer de référence majoré.

Nous modifions ainsi ici 356 données sur 1120 données totales (soit 31.79% des données) ou encore 356 données sur 632 données ayant un loyer de référence indiqué (soit 56.33%). Les résultats sont fournis également dans le fichier *Data\_Loyer\_Rectifie.csv*.

Nous mettons également à disposition ici un tableau récapitulatif des résumés statistiques des deux variables *Complément* (complément de loyer déclaré par l’annonceur) et *Complement\_Rectifie* pour mesurer l’impact des changements réalisés. Nous distinguons le complément rectifié calculé sur l’ensemble des 1120 observations de l’étude du complément rectifié calculé uniquement sur les logements ( $N = 632$ ) dont le loyer de référence majoré était indiqué dans l’annonce et validé (par l’étude de cohérence sur le loyer de référence majoré

par rapport aux zones géographiques).

Variable	N	Min	Q1	Médiane	Moyenne	Q3	Max
Complément	1120	4.6	78.8	143.5	190.9	240	1754.5
Complement_Rectifie	1120	-176.0	55.0	120.1	165.8	225.0	1754.5
Complement_Rectifie	632	-176.0	39.3	109.1	160.0	223.9	1754.5

Les changements effectués ont donc plutôt tendance à diminuer en moyenne le complément de loyer.

## 2.4. Estimation du complément de loyer

Nous pouvons estimer le complément de loyer qui aurait pu être appliqué à la location pour les observations présentant au moins un motif justifié relevé dans la partie 1.3 grâce au tableau des estimations de valeur de chaque motif justifié. Ces estimations de compléments de loyer pour chacun des logements sont stockées dans une nouvelle variable *Complement\_Estime*.

Pour les observations ne présentant aucun motif justifié, l'estimation du complément de loyer est alors nulle car le complément de loyer est considéré comme injustifié.

Ces estimations vont nous permettre par la suite de les comparer au montant du complément de loyer rectifié précédemment.

Catégorie	Terme	Estimation de valeur
Piscine/Sauna/Jacuzzi	Piscine	200 €
	Sauna	150 €
	Jacuzzi	150 €
Surface non habitable	Sans surface	20 €
	Surface limitée à 16 $m^2$	50% du prix au $m^2$
Terrasse/Loggia/Balcon	Terrasse Sans surface	40 €
	Terrasse avec surface	50% du prix au $m^2$
	Balcon ou loggia	forfait 40 €
Vue	Vue complète	50 €
	Vue partielle	20 €
Climatisation	partielle	80 €
	totale	100 €
Hauteur sous plafond		forfait 20 €
Jardin/Cour/Patio	Sans surface	40 €
	Surface < 50 $m^2$	50 €
	Surface 50 – 100 $m^2$	100 €
	Surface > 100 $m^2$	200 €
Revêtements	Un seul	100 €
	Plusieurs	150 €

Catégorie	Terme	Estimation de valeur
Éléments spécifiques	dressing	35 €
	Immeuble classé	20 €
	grande cave	35 €
	home cinema	35 €

Sur 1120 logements de l'étude (qui présentaient dans les données brutes au moins un motif expliquant l'application de loyer), 717 n'auraient pas dû appliquer un complément de loyer soit 64.02% car :

- soit la seule justification donnée était la présence d'un stationnement,
- soit il n'y avait aucune justification dans l'annonce,
- soit les justifications dans l'annonce n'étaient pas des motifs justifiés.

Nous avons le résumé statistique suivant pour le complément de loyer estimé. Nous distinguons les statistiques sur le complément estimé toutes données confondues des statistiques de la deuxième ligne du tableau qui donne un résumé statistique du complément de loyer estimé lorsque le loyer de référence majoré a été indiqué et validé ( $N = 632$ ).

Variable	N	Min	Q1	Médiane	Moyenne	Q3	Max
Complement_Estime	1120	0	0	0	42.91	50.00	1193.58
Complement_Estime	632	0	0	0	44.31	50.00	1193.58

## 2.5. Ecart entre le complément de loyer réel et sa valeur estimée

Pour pouvoir évaluer si le complément de loyer demandé est plutôt surestimé ou au contraire, sous-estimé, nous calculons l'écart qui existe entre le complément de loyer réel (après rectification) et l'estimation du complément de loyer. Ainsi, pour chaque observation, nous effectuons l'opération  $Complement\_Rectifie - Complement\_Estime$ . Ces valeurs sont stockées dans la nouvelle variable  $Complement\_Ecart$ . Tous les résultats obtenus sont enregistrés dans le fichier *Data\_Loyer\_Rectifie.csv*.

Le tableau suivant présente le résumé statistique de la variable  $Complement\_Ecart$ .

L'écart entre le complément de loyer réel et l'estimation de sa valeur est négatif :

- quand le complément de loyer réel est négatif
- quand le complément de loyer réel est positif et que sa valeur est inférieure à son estimation de valeur.

Variable	N	Min	Q1	Médiane	Moyenne	Q3	Max
Complement_Ecart	1120	-635.33	30.76	99.49	122.88	190.50	1564.50
Complement_Ecart	632	-635.33	1.16	81.30	115.68	195.00	1564.50

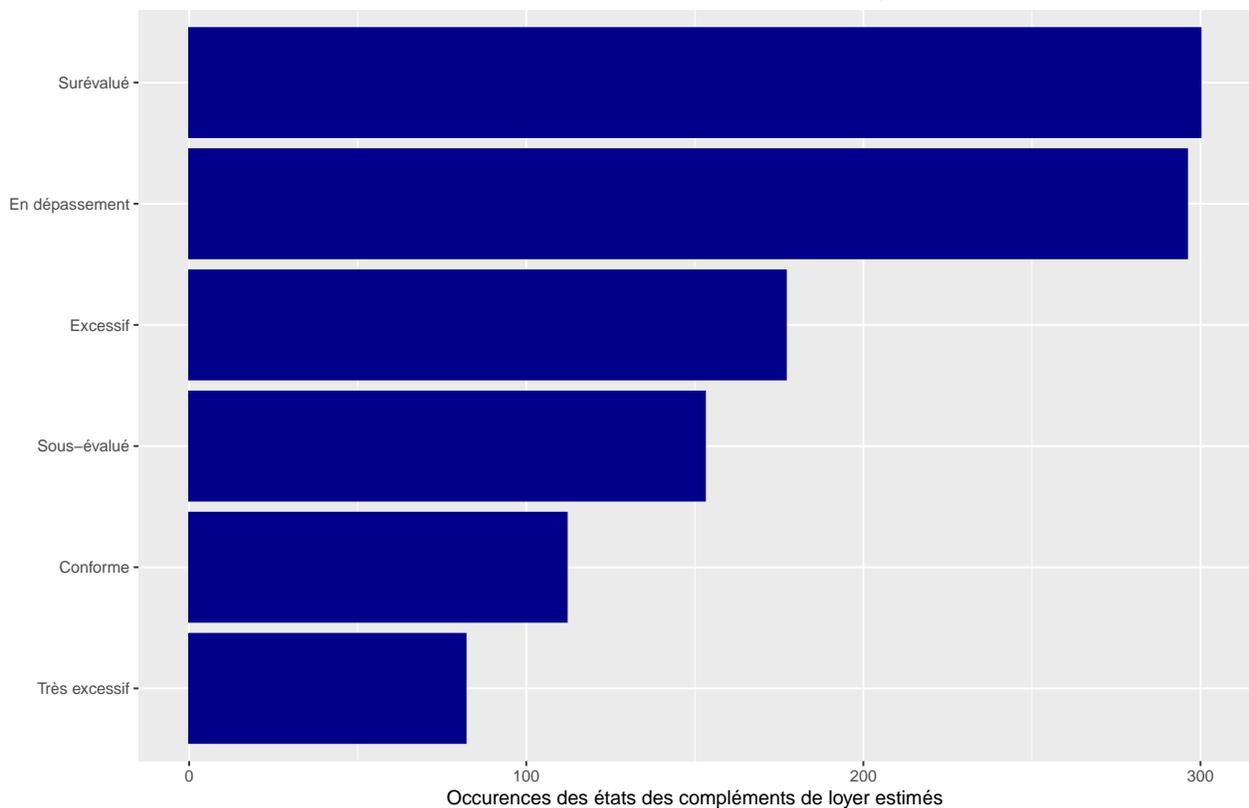
Une fois le montant de l'écart obtenu, grâce à la grille des écarts suivante, nous attribuons un état sur le complément de loyer pour indiquer si le complément de loyer appliqué par l'annonceur est sous-évalué, conforme, en dépassement, surévalué, excessif ou très excessif. Cet état est stocké dans la variable  $Complement\_Etat$ .

<b>Ecart</b>	<b>Etat du complément demandé</b>
Inférieur à -25 €	Sous-évalué
Entre -25 et +25 €	Conforme
Entre +25 et +100 €	En dépassement
Entre +100 et +200 €	Surévalué
Entre +200 et +400 €	Excessif
Supérieur à +400 €	Très excessif

On obtient alors les résultats suivants sur les 1120 observations prises en compte dans cette étude :

<b>Etat du complément</b>	<b>Nombre d'observations</b>	<b>Pourcentage</b>
Sous-évalué	153	13.66
Conforme	112	10.00
En dépassement	296	26.43
Surévalué	300	26.79
Excessif	177	15.80
Très excessif	82	7.32

Description des états estimés des compléments de loyer sur les 1120 logements de l'étude



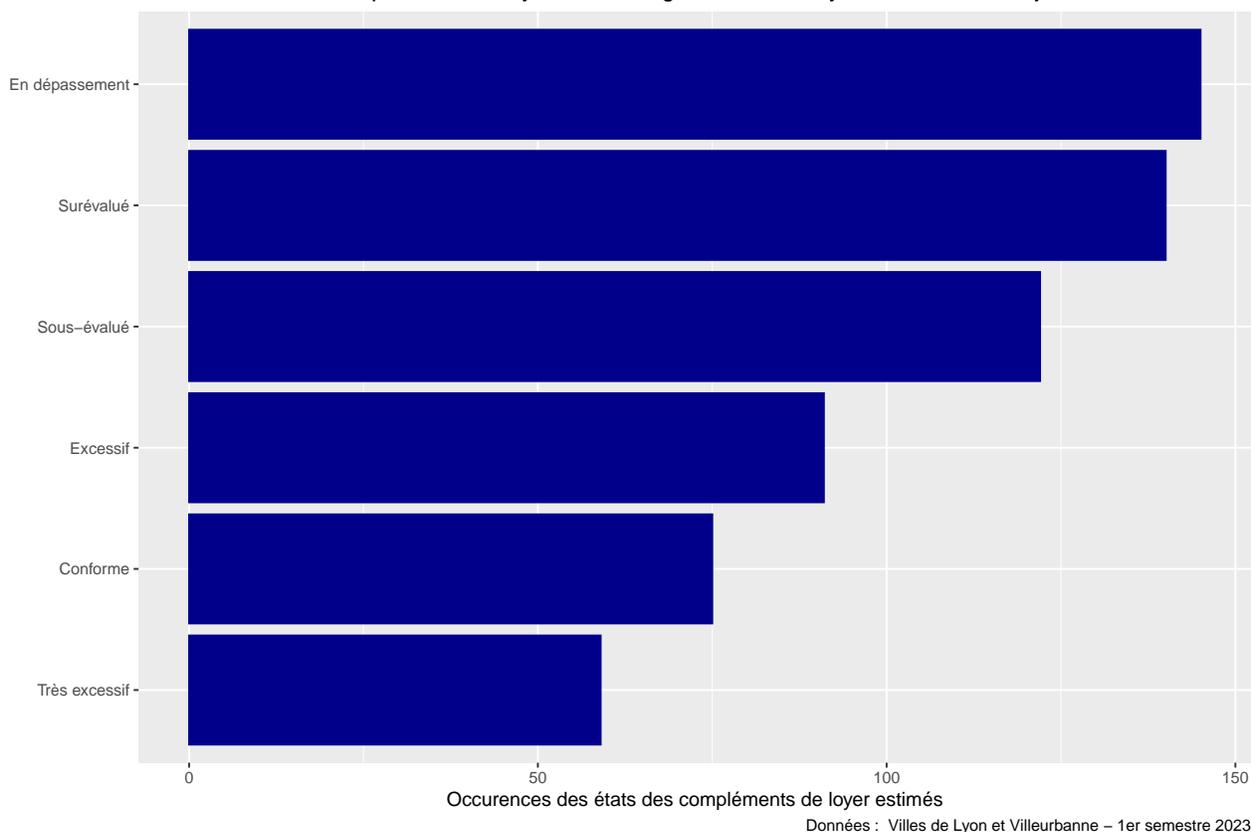
Données : Villes de Lyon et Villeurbanne – 1er semestre 2023

Notons que les estimations de complément de loyer réalisées ont de fait été minorées pour les logements dont les annonces ne rendent pas compte de l'ensemble des motifs justifiés existants ou dont les photos ne confirment pas les motifs a priori justifiés cités dans l'annonce alors qu'ils existent peut-être en réalité.

Nous pouvons centrer les résultats sur les 632 logements dont le loyer de référence majoré était indiqué dans l'annonce et a été vérifié dans la première partie de l'étude.

Etat du complément	Nombre d'observations	Pourcentage
Sous-évalué	122	19.30
Conforme	75	11.87
En dépassement	145	22.94
Surévalué	140	22.15
Excessif	91	14.40
Très excessif	59	9.33

Etats estimés des compléments de loyer sur 632 logements avec loyer de référence majoré validé



En considérant que les chiffres obtenus sur les 632 logements sont plus précis, nous pouvons remarquer que :

- à peine un tiers des logements possèdent un complément de loyer conforme ou sous-évalué (19.30% sont sous-estimés et 11.87% sont conformes),
- environ 23% des logements montrent un dépassement du complément de loyer mensuel entre 25 et 100 €,
- environ 22% des logements présentent un complément de loyer surestimé (entre 100 € et 200€),
- enfin, environ 24% des compléments de loyer étudiés ici sont excessifs ou très excessifs.

### 3. Analyse de l'état du complément de loyer en fonction des variables obligatoires

#### 3.1. En fonction du DPE

Nous donnons ici la répartition des états du complément de loyer en fonction des différents DPE. Nous prenons ici en compte les états obtenus sur les 632 logements présentant un loyer de référence majoré indiqué dans l'annonce et validé.

	Complement_Etat						
DPE	Sous-évalué	Conforme	En dépassement	Surévalué	Excessif	Très excessif	Total
A	0 (0.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
B	6 (21.4%)	3 (10.7%)	7 (25.0%)	5 (17.9%)	2 (7.1%)	5 (17.9%)	28 (100.0%)
C	33 (27.5%)	15 (12.5%)	25 (20.8%)	22 (18.3%)	12 (10.0%)	13 (10.8%)	120 (100.0%)
D	44 (21.1%)	21 (10.0%)	49 (23.4%)	43 (20.6%)	32 (15.3%)	20 (9.6%)	209 (100.0%)
E	15 (13.9%)	18 (16.7%)	26 (24.1%)	31 (28.7%)	12 (11.1%)	6 (5.6%)	108 (100.0%)
F	6 (30.0%)	3 (15.0%)	4 (20.0%)	4 (20.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	20 (100.0%)
G	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
sans	17 (12.0%)	14 (9.9%)	32 (22.5%)	34 (23.9%)	32 (22.5%)	13 (9.2%)	142 (100.0%)
<b>Total</b>	122 (19.3%)	75 (11.9%)	145 (22.9%)	140 (22.2%)	91 (14.4%)	59 (9.3%)	632 (100.0%)

Il y a tellement peu de données dans certaines combinaisons des modalités des variables *Complement\_Etat* et *DPE* qu'il n'y a pas ici de tendances qui se dégagent...

#### 3.2. En fonction du fait que le logement est meublé ou non

Nous donnons ici la répartition des états du complément de loyer en fonction du fait que le logement soit meublé ou non.

	Complement_Etat						
meublé	Sous-évalué	Conforme	En dépassement	Surévalué	Excessif	Très excessif	Total
meublé	56 (13.7%)	38 (9.3%)	94 (22.9%)	104 (25.4%)	72 (17.6%)	46 (11.2%)	410 (100.0%)
non meublé	66 (29.7%)	37 (16.7%)	51 (23.0%)	36 (16.2%)	19 (8.6%)	13 (5.9%)	222 (100.0%)
<b>Total</b>	122 (19.3%)	75 (11.9%)	145 (22.9%)	140 (22.2%)	91 (14.4%)	59 (9.3%)	632 (100.0%)

Les compléments de loyer excessifs ou très excessifs se retrouvent ici plus particulièrement sur les logements meublés avec presque 29% des logements meublés qui ont un complément de loyer qui dépasse de plus de 200€ le complément de loyer estimé. De même, les compléments de loyer conformes ou plutôt sous-évalués sont plus présents pour les logements non meublés (environ 46%) que pour les logements meublés (23%).

Cette tendance est corrélée à l'étude des motifs invoqués pour justifier un complément de loyer. En effet, les équipements et le mobilier que l'on retrouve principalement comme argument de location d'un logement meublé, sont les motifs principaux invoqués pour expliquer l'application d'un complément de loyer. Or, ces motifs ne sont pas justifiés donc ils entraînent automatiquement une sur-estimation du complément de loyer.

### 3.3. En fonction du code postal

Nous donnons ici la répartition des états du complément de loyer en fonction du code postal du logement.

code postal	Complement_Etat						Total
	Sous-évalué	Conforme	En dépassement	Surévalué	Excessif	Très excessif	
69001	2 (5.1%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	13 (33.3%)	10 (25.6%)	1 (2.6%)	39 (100.0%)
69002	10 (13.3%)	8 (10.7%)	5 (6.7%)	20 (26.7%)	19 (25.3%)	13 (17.3%)	75 (100.0%)
69003	27 (22.1%)	11 (9.0%)	30 (24.6%)	30 (24.6%)	14 (11.5%)	10 (8.2%)	122 (100.0%)
69004	4 (12.9%)	3 (9.7%)	9 (29.0%)	8 (25.8%)	5 (16.1%)	2 (6.5%)	31 (100.0%)
69005	11 (23.4%)	7 (14.9%)	16 (34.0%)	6 (12.8%)	1 (2.1%)	6 (12.8%)	47 (100.0%)
69006	15 (17.9%)	5 (6.0%)	15 (17.9%)	16 (19.0%)	19 (22.6%)	14 (16.7%)	84 (100.0%)
69007	12 (17.4%)	9 (13.0%)	19 (27.5%)	19 (27.5%)	9 (13.0%)	1 (1.4%)	69 (100.0%)
69008	10 (19.2%)	11 (21.2%)	18 (34.6%)	6 (11.5%)	5 (9.6%)	2 (3.8%)	52 (100.0%)
69009	11 (32.4%)	8 (23.5%)	6 (17.6%)	6 (17.6%)	3 (8.8%)	0 (0.0%)	34 (100.0%)
69100	20 (25.3%)	11 (13.9%)	16 (20.3%)	16 (20.3%)	6 (7.6%)	10 (12.7%)	79 (100.0%)
<b>Total</b>	122 (19.3%)	75 (11.9%)	145 (22.9%)	140 (22.2%)	91 (14.4%)	59 (9.3%)	632 (100.0%)

Ici, il semble y avoir une corrélation entre la surévaluation du complément de loyer et les arrondissements les plus chers en immobilier sur Lyon. En effet, nous retrouvons pour les trois arrondissements les plus chers de Lyon (1er, 2e et 6e) un état surévalué, excessif ou très excessif du complément de loyer pour environ 60% des logements alors qu'on ne dépasse pas les 45% pour les autres arrondissements et les arrondissements les moins chers de Lyon (8e et 9e) présentent même 25 à 26% de compléments de loyer au moins surévalué.

La situation du logement, même si elle n'est pas indiquée clairement dans la justification d'un complément de loyer, est donc peut-être un facteur qui explique une partie des excès des compléments de loyer pour certains logements.

### 3.4. En fonction du type du logement

Nous donnons ici la répartition des états du complément de loyer en fonction du type du logement.

Type	Complement_Etat						Total
	Sous-évalué	Conforme	En dépassement	Surévalué	Excessif	Très excessif	
studio	7 (8.4%)	9 (10.8%)	23 (27.7%)	25 (30.1%)	17 (20.5%)	2 (2.4%)	83 (100.0%)
T1	8 (17.4%)	4 (8.7%)	11 (23.9%)	15 (32.6%)	8 (17.4%)	0 (0.0%)	46 (100.0%)
T1bis	1 (9.1%)	1 (9.1%)	6 (54.5%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
T2	47 (23.9%)	33 (16.8%)	46 (23.4%)	45 (22.8%)	20 (10.2%)	6 (3.0%)	197 (100.0%)
T3	40 (22.2%)	19 (10.6%)	46 (25.6%)	31 (17.2%)	27 (15.0%)	17 (9.4%)	180 (100.0%)
T4	13 (16.5%)	8 (10.1%)	11 (13.9%)	19 (24.1%)	13 (16.5%)	15 (19.0%)	79 (100.0%)
T5	5 (18.5%)	1 (3.7%)	1 (3.7%)	3 (11.1%)	3 (11.1%)	14 (51.9%)	27 (100.0%)
T6	1 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)	6 (100.0%)
T7	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2 (100.0%)
T8	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	1 (100.0%)
<b>Total</b>	122 (19.3%)	75 (11.9%)	145 (22.9%)	140 (22.2%)	91 (14.4%)	59 (9.3%)	632 (100.0%)

Ici, nous avons la moitié des petits logements (studios, T1 et T1 bis) qui présentent un état du complément de loyer au moins surévalué alors qu'il y en a un pourcentage de 44.7% pour

les plus grands logements. De plus, 28.6% des petits logements ont un complément de loyer en dépassement, contre 21.3% pour les plus grands appartements. Enfin, il y a 21.4% des petits logements qui présentent un état du complément de loyer conforme ou sous-évalué contre 33.9% pour les grands logements.

Il y a donc ici un peu plus de petits logements qui présentent une surestimation du complément de loyer (au moins 100€ mensuels) que de plus grands logements. Ceci s'explique encore par le fait que les critères non justifiés comme les équipements et le mobilier sont souvent utilisés pour expliquer l'application d'un complément de loyer par les annonceurs et que ce sont souvent ces petits logements que l'on équipe.

## Conclusion

Cette partie de l'étude précisément a permis de :

- constater que, malgré l'application d'un complément de loyer, peu d'annonceurs (à peine un tiers) tentent de justifier ce choix dans leurs annonces,
- faire le point sur les motifs justifiés les plus utilisés pour expliquer le complément de loyer ainsi que sur les motifs déclarés mais qui ne sont pas justifiés,
- faire une estimation de l'état du complément de loyer en comparant le complément de loyer demandé et une estimation du complément de loyer réalisée à partir des motifs réellement justifiés,
- comprendre les facteurs qui peuvent jouer un rôle dans la surestimation du complément de loyer.

Tous les résultats sont discutés dans la conclusion finale du document *Projet\_Complement\_Loyer\_Phase1.pdf*.