



Observatoire LFC

Observatoire des Loyers

Formés d'un Complément

Baromètre de l'Encadrement des Loyers Lyonnais Immobilier Et Résidentiel



Baromètre des Loyers Lyonnais n°1

01 novembre 2023 – 31 janvier 2024

www.observatoire-lfc.fr

Méthodologie

La base de données BELLIER (Baromètre de l'Encadrement des Loyers Lyonnais Et Résidentiel) est constituée par la relève hebdomadaire des annonces locatives résidence principale publiées par le site Leboncoin pour les 1er, 2ème, 4ème et 6ème arrondissements et pour les logements de type T1, T2 et T3.

Seules les annonces de location indiquant le loyer hors charges sont étudiées.

- Pour les annonces sans complément de loyer, le non-respect du dispositif d'encadrement des loyers est observé par le dépassement du loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral en fonction de la zone géographique (contrôle sur le site toodego.com), du nombre de pièces, de l'époque de construction (contrôlée pour les adresses exactes par les permis de construire recensés sur le site des archives municipales de Lyon), du caractère meublé ou non meublé du logement.
- Pour un état donné (zone géographique, nombre de pièces, meublé ou non), quand la date de construction n'a pas pu être identifiée et que le loyer demandé est compris dans la fourchette des valeurs du loyer de référence majoré des cinq périodes de construction, le loyer de l'annonce n'a pas pu être classé comme inférieur ou supérieur au loyer de référence majoré.
- Les annonces comprenant un complément de loyer sont traitées à part : elles correspondent à des situations où le loyer de base est égal au loyer de référence majoré, le complément de loyer correspondant à la part du loyer demandé qui excède le loyer de référence majoré.

La méthodologie du baromètre de l'encadrement des loyers est détaillée dans le fichier Méthodologie de l'encadrement des loyers sur le site :

www.observatoire-lfc.fr

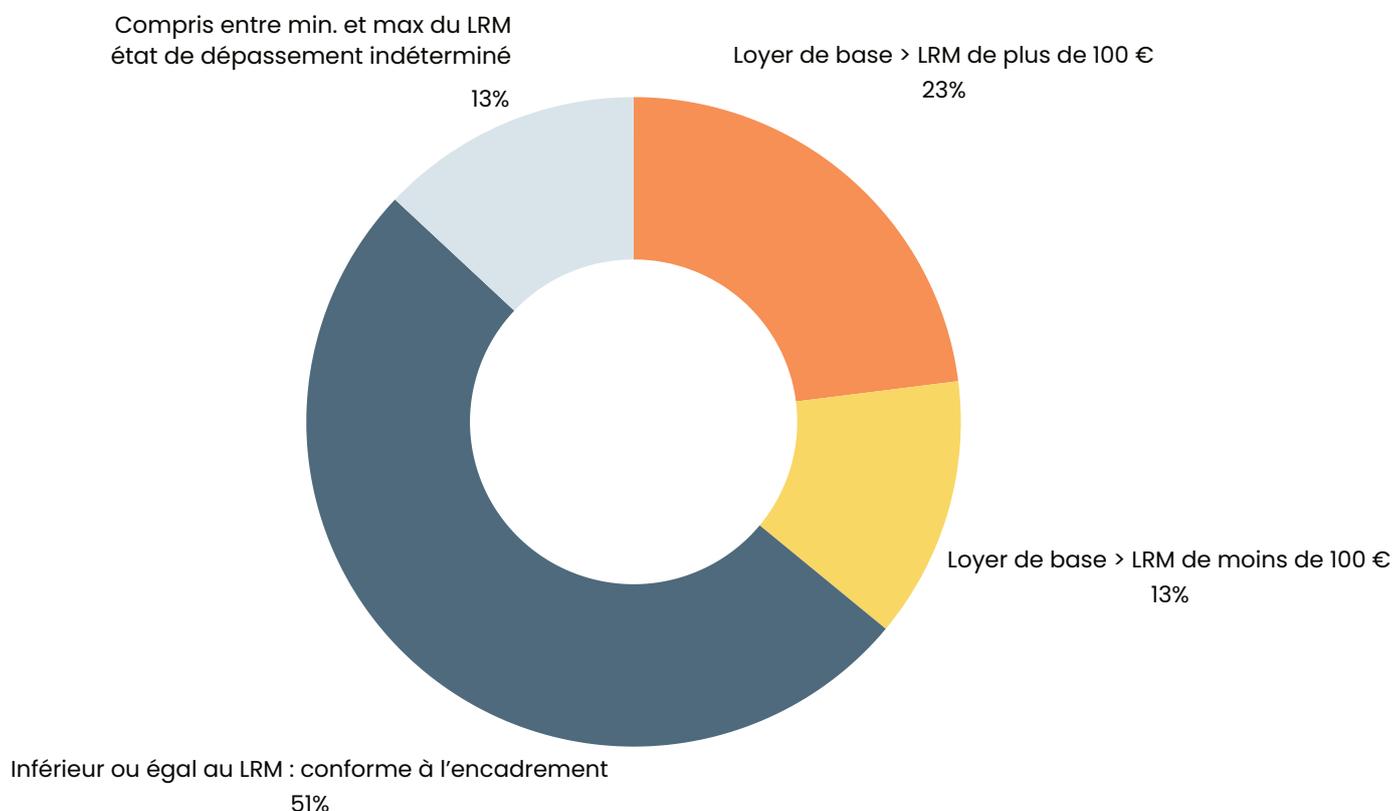
Résultats pour les annonces sans complément de loyer : contrôle du respect des loyers de référence majorés

Fréquence du dépassement

Sur 442 annonces de la base de données BELLIER du 01 novembre 2023 au 31 janvier 2024, 159 ont un loyer hors charges qui dépasse le loyer de référence majoré, soit 35,97% des annonces qui ne respectent pas l'encadrement des loyers.

Graphique récapitulatif des données sans complément de loyer en fonction du respect ou du non-respect de l'encadrement des loyers, annonces novembre 2023-décembre 2023-janvier 2024

Dépassement du Loyer de Référence Majoré



Par type d'appartement, ces annonces qui ne respectent pas l'encadrement des loyers représentent 36,05% des T1, 34,92% des T2 et 37,73% des T3. Les particuliers représentent un tiers des annonces (33,48%) contre deux tiers pour les professionnels (66,52%). Néanmoins, plus de la moitié des annonces des particuliers (52,70%) ont des loyers qui dépassent le loyer de référence majoré contre un peu plus d'un quart pour les professionnels (27,55%).

Les logements meublés représentent 55% des annonces contre 45% pour les logements non meublés. Néanmoins, près de la moitié des logements meublés (48,24%) ont des loyers qui dépassent le loyer de référence majoré contre un peu plus d'un quart (25,94%) pour les logements non meublés.

L'analyse par arrondissement distingue la situation des arrondissements les moins représentés, 1er et 4ème arrondissement, pour lesquels 40% des annonces sont en dépassement par rapport au loyer de référence majoré (respectivement 40,20% et 39,24%), et celle des arrondissements les plus représentés le 2ème et 6ème arrondissements, pour lesquels le niveau de non-respect de l'encadrement est inférieur (nettement inférieur pour le 2ème arrondissement avec 28,45%, un peu inférieur pour le 6ème arrondissement avec 37,76%).

Les annonces dont le loyer demandé se situe dans la fourchette des valeurs de loyer de référence majoré de l'arrêté préfectoral (pour une zone géographique, un type de logement et un caractère meublé donnés), quel que soit la période de construction, représentent 54 des 442 annonces de la base de données (12,22% en état de dépassement indéterminé). 87,78% des annonces ont pu être classées comme inférieures ou supérieures au loyer de référence majoré.

Ecart par rapport au loyer de référence majoré

Le dépassement moyen pour les 159 annonces en dépassement est de 170,09 €.

94 annonces ont un dépassement supérieur à 100 € (59,12%), 55 annonces ont un dépassement inférieur à 100 €.

Le dépassement moyen est supérieur dans le 2ème et le 6ème arrondissements (respectivement 195,23 € et 201,59 €) et inférieur dans le 1er et le 4ème arrondissements (respectivement 138,80 € et 126,22 €).

Tendances du baromètre trimestriel de l'encadrement des loyers à Lyon

De ces premiers résultats se dégagent plusieurs tendances concernant le respect du loyer de référence majoré dans les arrondissements centraux de Lyon :



87% des annonces de la base de données ont été classées comme ayant un loyer hors charges inférieur ou supérieur au loyer de référence majoré. Dans 13% des cas, nous n'avons pas pu déterminer la situation de l'annonce, le respect ou le dépassement de l'encadrement n'étant pas identifié.



Le non-respect de l'encadrement des loyers concerne en premier lieu les logements meublés et les annonceurs particuliers (pour environ la moitié des annonces pour ces deux critères contre environ un quart pour les annonces de logements non meublés et les annonces de professionnels).



La fréquence du dépassement est importante : 36% des annonces.



Il n'y a pas de différence notable dans la fréquence du dépassement suivant le type d'appartement T1, T2 ou T3.



Le niveau du dépassement moyen est élevé (170 €)



Les dépassements moyens sont nettement plus importants dans le 2ème arrondissement et le 6ème arrondissement (environ 200 €).

Les dépassements moyens sont plus faibles dans le 1er arrondissement et le 4ème arrondissement (environ 130 €), alors même que la fréquence du dépassement est plus importante dans ces deux derniers arrondissements.

Résultats pour les annonces avec complément de loyer

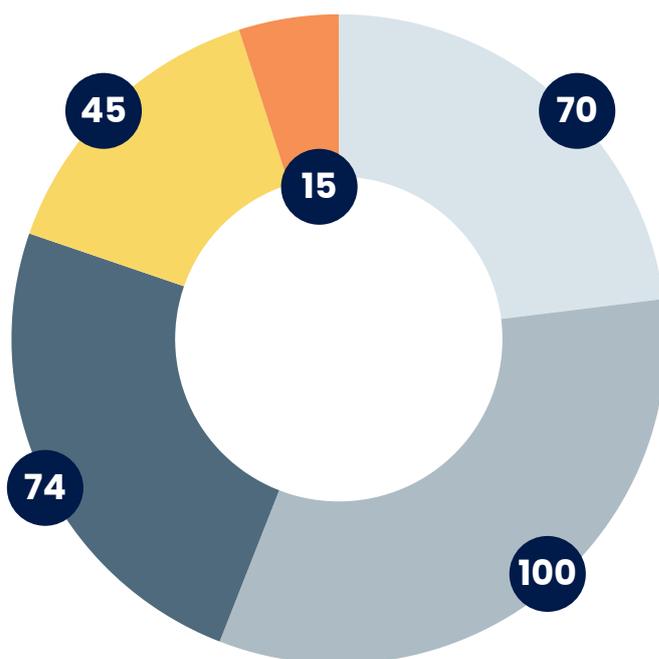
La base de données BELLIER n°1 du 01 novembre 2023 au 31 janvier 2024 comprend 304 annonces avec un complément de loyer (40% des annonces).

Ces annonces proviennent essentiellement de professionnels (78,95%) et peu de particuliers (21,05%).

La surface moyenne est de 46,59 m², le complément de loyer moyen est de 202,72 € pour un loyer de base moyen de 826,57 € (24,52%).

Part du complément de loyer en % du loyer hors charges

- x Nombre d'observations (315 au total)
- Moins de 10% du loyer hors charges
- Entre 10 et 20% du loyer hors charges
- Entre 20 et 30% du loyer hors charges
- Entre 30 et 40% du loyer hors charges
- Plus de 40 % du loyer hors charges



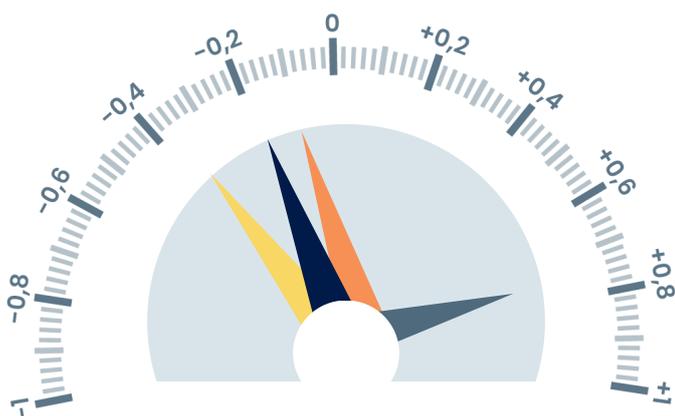
Conclusion

Pour un trimestre généralement faible en termes de logement mis en location (novembre, décembre, janvier), plus d'un tiers des annonces ne respectent pas l'encadrement des loyers.

La fréquence et le montant du dépassement du loyer de référence majoré sont élevés dans les arrondissements centraux de Lyon, indiquant le niveau de tension du marché locatif. En comparant les arrondissements avec un indicateur synthétique, on constate que la tension est particulièrement forte dans le 6ème arrondissement de Lyon



Comparaison de l'application de l'encadrement des loyers entre les arrondissements centraux de Lyon



	1er	2ème	4ème	6ème
Annonces en dépassement en %	40,20 %	28,45 %	39,24 %	37,76 %
Moyenne du dépassement en €	138,80 €	195,23 €	126,22 €	201,59 €
Complément / loyer de base en %	23,45 %	28,60 %	27,53 %	31,51 %
Indicateur par arrondissement	-0,43	-0,15	-0,19	+0,77

L'indicateur synthétique de la tension du marché locatif dans les arrondissements centraux de Lyon est calculé après standardisation des trois variables suivantes :

Pour les annonces sans complément de loyer

- % des annonces en dépassement par rapport à l'encadrement des loyers
- Montant moyen du dépassement du loyer par rapport au loyer de référence majoré

Pour les annonces avec complément de loyer

- % du loyer de base correspondant au complément de loyer

L'indicateur est représenté par un baromètre gradué de -1 à 1, 0 étant la valeur centrale. La tension est plus forte par rapport à l'ensemble des arrondissements quand la valeur est positive, la tension est moins forte par rapport à l'ensemble des arrondissements quand la valeur est négative.

La tension sur le marché locatif du 01 novembre 2023 au 31 janvier 2024 est plus forte dans le 6ème arrondissement et moins forte dans le 1er arrondissement. Le 2ème arrondissement et le 4ème arrondissement disposent de valeurs intermédiaires proches.

La méthode de calcul de l'indicateur synthétique est détaillée dans le fichier Mesure de l'encadrement des loyers sur le site

www.observatoire-lfc.fr

Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo
69002 LYON

observatoirelfc@gmail.com

www.observatoire-lfc.fr

