



Observatoire LFC

Observatoire des Loyers

Formés d'un Complément

Baromètre de l'Encadrement des Loyers Lyonnais Immobilier Et Résidentiel



Baromètre des Loyers Lyonnais n°2

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 (contrôlé 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

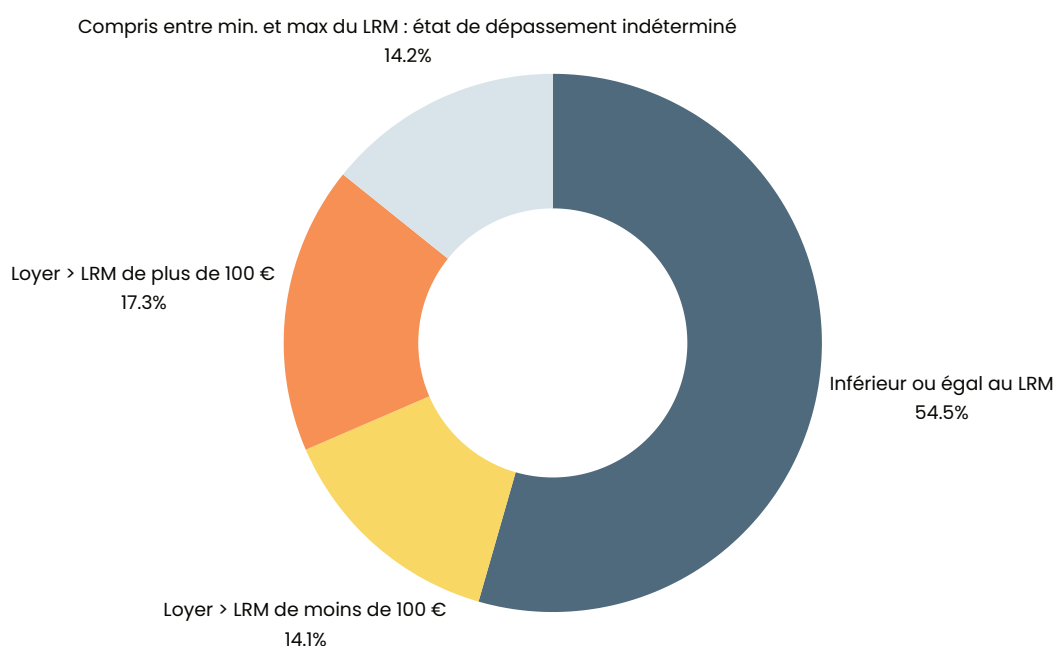
Les données collectées sur le site Leboncoin représentent 921 observations pour la période du 01 février au 30 avril 2024 : la moitié correspond à des logements meublés (51,03%), environ 4 annonces sur 10 disposent d'un complément de loyer s'ajoutant au loyer de base (38,98%).

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

Fréquence du dépassement

Sur 562 annonces sans complément de loyer, 177 ont un loyer hors charges qui dépasse le loyer de référence majoré (LRM) fixé par arrêté préfectoral soit **31,31% 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, observations du 01 février au 30 avril 2024.



Dépassement du Loyer de Référence Majoré

Les annonces dont l'état de dépassement est indéterminé représentent 14,23%, (le loyer se situe dans la fourchette des montants de loyer de référence majoré pour une zone géographique, un type de logement et un caractère meublé donnés, toute période de construction confondue), contre 85,77% des annonces qui ont pu être classées comme inférieures ou supérieures au loyer de référence majoré

Par type d'appartement, 30,5% des T1, 32,6% des T2 et 30,4% des T3 ne respectent pas l'encadrement des loyers.

Les particuliers représentent un tiers des annonces contre deux tiers pour les professionnels (34% contre 66). Néanmoins, 45% des particuliers ont des loyers supérieurs au loyer de référence majoré contre 23% pour les professionnels. 40% des logements meublés ont des loyers qui dépassent le loyer de référence majoré contre 22% des logements non meublés.

L'analyse par arrondissement distingue la situation du 4ème arrondissement (le moins représenté, 17% des annonces enregistrées) avec 32% d'annonces hors Loyer de Référence Majoré, des 1er et 2ème arrondissements (26% des annonces enregistrées) avec respectivement 26% et 30% d'annonces hors Loyer de Référence Majoré, et du 6ème arrondissement (le plus représenté, 31% des annonces enregistrées) avec 37% d'annonces hors Loyer de Référence Majoré.

Ecart par rapport au loyer de référence majoré

Le dépassement moyen pour les 177 annonces en dépassement est de 150,38 €, 79 annonces ont un dépassement inférieur à 100 €, 97 annonces ont un dépassement supérieur à 100 €.

Le dépassement moyen par arrondissement est plus important dans le 1er arrondissement (166,32 €), moins important dans le 4ème arrondissement (135,83 €), et d'un montant intermédiaire dans le 2ème et le 6ème arrondissements (respectivement 145 € et 152 €).

Tendances du baromètre trimestriel de l'encadrement des loyers à Lyon annonces sans complément de loyer



86% des annonces enregistrées ont pu être classées comme ayant un loyer hors charges inférieur, égal ou supérieur au loyer de référence majoré.



45% des particuliers ont des loyers ne respectant pas l'encadrement des loyers (23% pour les professionnels).



La fréquence du dépassement est importante : 31,31% 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 montant de dépassement moyen reste élevé (150€), même s'il est inférieur au dépassement moyen du trimestre précédent (170 €).



Le dépassement moyen reste plus limité dans le 4ème arrondissement (135€) par rapport aux autres arrondissements.



Le dépassement moyen a diminué par rapport au trimestre précédent dans le 2ème et 6ème arrondissement (150 € au lieu de 200 €) mais demeure à un niveau élevé.

Résultats pour les annonces avec complément de loyer

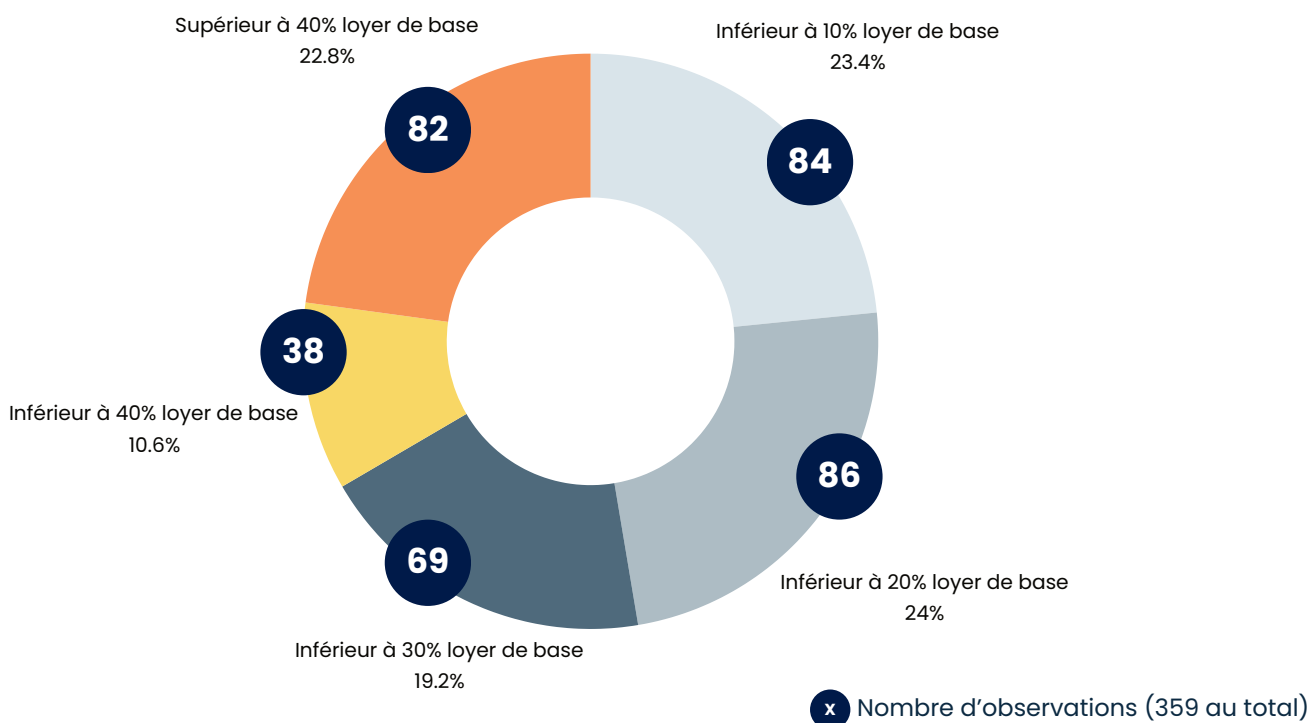
359 annonces avec un complément de loyer ont été collectées sur le site Leboncoin du 01 février au 30 avril 2024 (38,98% des annonces).

Ces annonces proviennent essentiellement de professionnels (84,68%) et peu de particuliers (15,32%).

Le loyer de base moyen est de 846,26 €, le complément de loyer moyen est de 187,23 €, soit 22,12% du loyer de base.

Pour les logements de type 1, le complément de loyer représente 28% du loyer de base pour les logements de type 1 (surface moyenne 24,74 m²) alors que le pourcentage est plus faible pour les logements de type 2 et 3 (respectivement 20% et 21%).

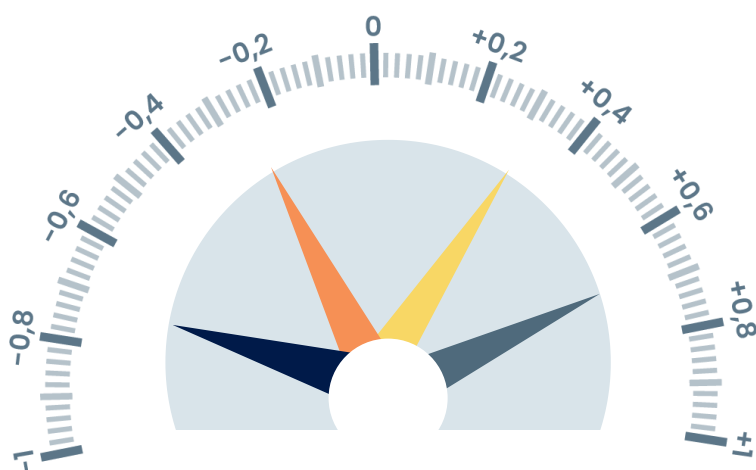
Complément de loyer en % du loyer hors charges



Alors que les annonces ayant un complément de loyer supérieur à 30% (catégories couleur jaune + orange) du loyer de base ne représentaient qu'à peine 20% lors du trimestre précédent, elles représentent désormais un tiers des annonces.

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

	Lyon 1er	Lyon 2ème	Lyon 4ème	Lyon 6ème
Indicateur synthétique	+0,36	-0,26	-0,76	+0,66
Annonces en dépassement	26,62%	30,34%	32,11%	37,01%
Montant moyen du dépassement en €	166,32	145,23	135,83	152,36
Complément / loyer de base	29,76%	25,38%	20,73%	28,10%



Les valeurs de l'indicateur synthétique sont calculées par arrondissement à partir des trois variables standardisées du tableau.

L'indicateur synthétise les variables de dépassement du loyer de référence majoré et de pratique de compléments de loyer excessifs. L'encadrement des loyers est moins bien respecté par rapport aux autres arrondissements quand la valeur de l'indicateur est positive, mieux respecté quand la valeur est négative.

L'indicateur du 01 février au 30 avril 2024 montre :

- Une plus mauvaise application de la réglementation dans le 6ème arrondissement et, dans une moindre mesure, dans le 1er arrondissement
- Une moins mauvaise application de la réglementation dans le 4ème arrondissement et, dans une moindre mesure dans le 2ème arrondissement.

Conclusion

L'augmentation du nombre d'observations collectées (921 observations du 01 février au 30 avril 2024, soit +24% par rapport au trimestre précédent) due à la saisonnalité des annonces est sans effet sur le déséquilibre du marché locatif des arrondissements centraux de Lyon.

Si l'encadrement des loyers semble un peu plus respecté ce trimestre, la pratique de compléments de loyer excessifs s'est significativement développée.

31,31% des annonces ne respectent pas l'encadrement des loyers (contre 35,97% au trimestre précédent), le montant moyen du dépassement de 150 € reste élevé (contre 170 € au trimestre précédent).

Un tiers des annonces avec complément de loyer ont une valeur de complément supérieure à 30% du loyer de base, alors qu'elles ne représentaient qu'à peine 20% lors du trimestre précédent.

Le calcul d'un indicateur synthétique avec ces trois variables permet de classer les quatre arrondissements centraux de Lyon en fonction du non-respect et du contournement de l'encadrement des loyers avec :

- **Une pratique de l'encadrement des loyers plus dégradée** dans le 6ème arrondissement et, dans une moindre mesure dans le 1er arrondissement
- **Une pratique de l'encadrement des loyers moins dégradée** dans le 4ème arrondissement et, dans une moindre mesure, dans le 2ème arrondissement

Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo
69002 LYON

observatoirelfc@gmail.com

www.observatoire-lfc.fr

