



Observatoire LFC

Observatoire des Loyers

Formés d'un Complément

Estimation de la valeur des compléments de loyer et de leurs motifs



Etude des compléments de loyer

Phase 1 Lyon Villeurbanne 1er semestre 2023

www.observatoire-lfc.fr

Estimation de la valeur des garages et parkings en bail séparé

Sur la base des loyers des garages et des parkings déclarés dans notre base de données pour les communes de Lyon et Villeurbanne au 1er semestre 2023, nous avons établi les estimations suivantes :

Document 1 : Estimation de valeur des garages et parkings – Observatoire LFC – Lyon Villeurbanne, 1er semestre 2023

Catégorie	Terme	Caractère	Estimation
Garage parking	garage, garage double, 2 garages, box parking, parking en extérieur, parking couvert, parking en sous-sol stationnement	privatif simple double en extérieur en sous-sol	
	garage ou box	simple double	112 € 165 €
	Parking	simple double en extérieur en sous-sol	88 € 120 € -10 € + 10 €
		Pondération par arrondissement	
		69001	garage + 50 € parking + 40 €
		69002	garage + 50 €
		69006	garage + 25€ parking + 20 €
		69004	sans pondération
		69005	sans pondération
		69000	garage – 13 € parking – 20 €
		69003	garage – 17 €
		69007	garage – 20 €
		69008	garage – 25 €
	69009	garage – 30 €	

Estimation de la valeur des compléments de loyer « justifiés »

Document 2 : Evaluation des motifs justifiant l'application d'un complément de loyer (motifs « justifiés » identiques au document 1) – Observatoire LFC – Lyon Villeurbanne, 1er semestre 2023

Catégorie	Terme	Caractère	Estimation
Piscine sauna jacuzzi		privatif confirmé (photos)	
	piscine		200 €
	sauna		150 €
	jacuzzi		150 €
Surface non habitable (surface au sol avec plafond < 1m80)	surface hors Carrez surface utile mansardé	hors mezzanine confirmé (photos)	sans surface 20 € surface limitée à 16 m ² : 50% du prix/m ²
	Terrasse loggia balcon	confirmé (photos)	
	terrasse		sans surface 40 € avec surface 50% du prix/m ²
	balcon ou loggia	surface ≥ 8 m ² et largeur ≥ 2m	forfait 40 €
Vue	vue sur monument vue sur fleuve vue 360 °	vue directe confirmé (photos)	vue complète 50 € vue partielle 20 €
Climatisation	climatisation	privatif	partielle 80 € totale 100 €
Hauteur sous plafond	hauteur sous plafond	≥ 3m50 hors mezzanine	forfait 20 €
Jardin cour patio	jardin cour patio	privatif confirmé (photos)	sans surface 40 € <50 m ² : 50 € 50-100 m ² : 100 € >100 m ² : 200 €
	Revêtements luxueux	marbre au sol plan en granit éléments en corian parquet en chêne massif	un 100 € plusieurs 150 €
Éléments spécifiques	dressing pièce séparée suite parentale avec dressing		35 €
	immeuble classé hôtel particulier		20 €
	grande cave		35 €
	home-cinéma		35 €

Calcul de l'estimation de la valeur du complément de loyer du logement mis en location

L'estimation de la valeur du complément de loyer du logement mis en location correspond à la somme des valeurs des motifs justifiés annoncés, augmentée de la valeur estimée du stationnement en bail séparé.

Comparaison de l'estimation de la valeur du complément de loyer avec le complément de loyer demandé par l'annonceur

Dans notre étude, la valeur estimée du stationnement a été déduite du loyer de base pour établir un complément de loyer rectifié à comparer avec la somme des valeurs des motifs justifiés.

Etat des compléments de loyer en fonction de l'écart entre le complément de loyer demandé et l'estimation de sa valeur

Grille des écarts

Écart
Inférieur à - 25 €
Entre - 25 € et 25 € inclus
Entre 25 € et 50 € inclus
Entre 50 € et 100 € inclus
Entre 100 € et 150 € inclus
Entre 150 € et 200 € inclus
Entre 200 € et 250 € inclus
Entre 250 € et 400 € inclus
Supérieur à 400 €

Classification des compléments de loyer demandés par les annonceurs

Écart	État du complément demandé
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

Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo
69002 LYON

observatoirelfc@gmail.com

www.observatoire-lfc.fr

