



Observatoire LFC

Observatoire des Loyers

Formés d'un Complément

Méthodologie



**Baromètre de l'Encadrement des
Loyers Lyonnais Immobilier Et
Résidentiel (BELLIER)**

www.observatoire-lfc.fr

Etablissement de la base de données

Relève manuelle hebdomadaire des annonces locatives résidence principale

publiées par le site Leboncoin pour les arrondissements de Lyon (dans un premier temps le relève est effectuée pour quatre arrondissements centraux : 69001, 69002, 69004 et 69006) et les types de logement T1, T2 et T3.

Les annonces locatives relevées indiquent toutes le loyer hors charges demandé et, pour les annonces disposant d'un complément de loyer, le loyer de base hors charges et hors complément.

Les données relevées dans les annonces sont l'arrondissement, le type de logement, la date de l'annonce, l'annonceur classé en particulier ou professionnel, la surface habitable, le caractère meublé ou non meublé du logement, le loyer hors charges (et hors complément), les charges, le complément de loyer, le loyer de référence majoré (sous forme de montant et/ou de montant par m²), l'adresse du logement (son adresse exacte, sa rue ou son quartier), le Diagnostic de Performance Energétique du logement.

La saisie des données s'effectue trimestriellement, le premier mois étant Novembre pour tenir compte de la date l'application de l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence pour l'encadrement des loyers. La publication du baromètre est trimestrielle : elle porte sur le respect du loyer de référence majoré pour les arrondissements centraux de Lyon avec un détail par arrondissement, par type de logement, suivant le caractère meublé ou non meublé du logement. Pour les loyers dépassant le loyer de référence majoré prévu par l'arrêté préfectoral, une moyenne du dépassement est calculée.

Un nettoyage des données est effectué lors de la saisie informatique pour éliminer les répétitions d'annonces relevées, puis un contrôle pour rectifier les erreurs de saisie et pour supprimer les éventuelles doubles saisies.



Traitement de la base de données

Traitement à part des annonces avec complément de loyer

Par définition, les loyers de base des annonces avec complément de loyer sont égaux aux loyers de référence majorés : il n'y a donc pas d'écart entre les loyers de base et les loyers de référence majorés. Ces annonces avec complément de loyer sont traitées séparément dans notre baromètre. Quand le loyer hors charges additionné au complément de loyer est inférieur au loyer de référence majoré, les annonces concernées sont réintégréées dans les annonces sans complément de loyer.

Traitement des annonces sans complément de loyer

La détermination du loyer de référence majoré exprimé en € par m² dans l'arrêté préfectoral nécessite de déterminer la zone géographique du logement et sa date de construction.

Les indications fournies dans l'annonce permettent d'identifier la zone correspondant au bien immobilier à travers le site internet [toodego.com](https://www.toodego.com) ; par contre la date de construction est absente dans la presque totalité des cas. Pour les annonces où l'adresse exacte du bien figure, une recherche dans les autorisations d'urbanisme des archives municipales de Lyon permette d'identifier la date de construction.

Pour les annonces ne disposant pas de l'adresse exacte, un contrôle du loyer de référence majoré indiqué dans l'annonce (montant ou montant par m²) permet d'identifier la valeur du loyer de référence majoré à comparer avec le loyer hors charges de l'annonce quand ils correspondent.

En l'absence d'adresse exacte et d'information sur le loyer de référence majoré dans l'annonce, une comparaison entre le loyer hors charges par m² de l'annonce et les minimum et maximum du loyer de référence majoré de l'arrêté préfectoral quelque soit la date de construction de l'immeuble est effectuée. Si le loyer hors charges par m² est supérieur au maximum, le logement est classé en dépassement de loyer. Si le loyer hors charges par m² est inférieur ou égal au minimum, le logement est classé comme n'étant pas en dépassement de loyer. Si le loyer hors charges est compris entre le minimum et le maximum, le logement est classé non-déterminé.

Variables de dépassement de l'encadrement des loyers

Six variables de dépassement de l'encadrement des loyers :

1

% des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers par arrondissement

2

% des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers par type de logement

3

% des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers par surface (tranche de 10 m²)

4

% des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers pour les logements meublés et les logements non meublés

5

% des annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers pour professionnel et particulier

6

Montant du dépassement du loyer hors charges par rapport au loyer de référence majoré

Variable de contournement de l'encadrement des loyers par application d'un complément de loyer

7

% du loyer de base représenté par le complément de loyer

Indicateur de respect de l'encadrement des loyers

A partir des variables 1, 6 et 7, des indicateurs standardisés ont été calculés et synthétisés dans un indicateur de respect de l'encadrement des loyers. Cet indicateur trimestriel permet de comparer et de classer les différentes zones géographiques. Le mode de calcul est détaillé dans le fichier « Indicateur de respect de l'encadrement des loyers » du site internet

Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo
69002 LYON

observatoirelfc@gmail.com

www.observatoire-lfc.fr

