



**Observatoire LFC**  
Observatoire des Loyers  
Formés d'un Complément

# Typologie des motifs des compléments de loyer



## Etude des compléments de loyer Phase 1 document 2

Analyse des annonces parues sur le site Leboncoin pour les logements avec complément de loyer mis en location à Lyon et Villeurbanne au 1er semestre 2023

[www.observatoire-lfc.fr](http://www.observatoire-lfc.fr)

# Analyse qualitative des motifs déclarés des compléments de loyer

Après une analyse lexicale des motifs des compléments de loyer déclarés par les annonceurs, l'Observatoire LFC a établi une typologie des motifs qualifiés de "justifiés" sur la base des neuf critères suivants :

- Piscine/sauna/jacuzzi,
- Surface non habitable (surface au sol avec un plafond de hauteur inférieure à 1,80m hors mezzanine),
- Terrasse/loggia/balcon (pour les balcons ou loggias d'une surface >8 et de largeur >2m),
- Vue (partielle ou complète sur un monument ou un fleuve, vue à 360°),
- Climatisation (partielle ou totale),
- Hauteur sous plafond (>3,50m hors présence d'une mezzanine),
- Jardin/cour/patio (privatif),
- Revêtements luxueux (marbre au sol, plan de cuisine en granit, éléments de salle de bains en corian, parquet en chêne massif, ...),
- Éléments spécifiques (dressing en pièce séparée, suite parentale avec dressing, immeuble classé, hôtel particulier, grande cave d'une surface supérieure à celle des autres logements de l'immeuble, home cinema, grande bibliothèque sur mesure, ...).

L'observatoire LFC a également établi la liste des termes utilisés par les annonceurs pour justifier la présence d'un complément de loyer dans leurs annonces, **pour des motifs qualifié de "non justifiés"** :

- Localisation/emplacement,
- Standing/confort,
- Terrasse/loggia/balcon (non spécifiques ou non confirmés par les photos de l'annonce)
- Lots annexes au lot principal hors garage, box et parking (cave, grenier, cellier hors surface exceptionnelle),
- Exposition (exposition, orientation, étage, vis-à-vis, traversant, lumineux, calme, vue non spécifique),
- Mobilier (mobilier, mobilier supérieur au décret, meublé complètement, mobilier complémentaire de décoration, accessoires, vaisselle, linge),
- Cuisine équipée ou cuisine aménagée,

- Equipement (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 avec présence d'une mezzanine),
- Immeuble réhabilité (immeuble réhabilité, immeuble récent, prestations communes, parties communes, ascenseur, sécurisé).

**Les garages, boxes et parkings privés** ont fait l'objet d'un traitement particulier : sauf indication dans l'annonce du fait que le stationnement n'était pas dissociable du logement, les garages, boxes ou parkings ont été présumés faire l'objet d'un bail séparé du bail d'habitation, permettant ainsi de tenir compte de la valeur économique intrinsèque au stationnement privé dans la comparaison entre le complément de loyer demandé par l'annonceur et l'estimation de la valeur des motifs justifiés recensés.

# Tableau de Classification des motifs « justifiés »

Document 1 : Classification des motifs justifiant l'application d'un complément de loyer – Observatoire LFC – Lyon Villeurbanne, 1er semestre 2023

Catégorie	Terme	Caractère
Piscine sauna jacuzzi		privatif confirmé (photos)
	piscine	
	sauna	
Surface non habitable (surface au sol avec plafond < 1m80)	jacuzzi	
	surface hors Carrez surface utile surface Boutin mansardé	hors mezzanine confirmé (photos)
Terrasse loggia balcon		confirmé (photos)
	terrasse	
	balcon ou loggia	surface ≥ 8 m <sup>2</sup> et largeur ≥ 2m
Vue	vue sur monument vue sur fleuve vue 360 °	vue directe confirmé (photos)
Climatisation	climatisation (partielle ou totale)	privatif
Hauteur sous plafond	hauteur sous plafond	≥ 3m50 sans mezzanine
Jardin cour patio	jardin cour patio	privatif confirmé (photos)
Revêtements luxueux	marbre au sol plan en granit éléments en corian parquet en chêne massif	
Éléments spécifiques	dressing pièce séparée suite parentale avec dressing	
	immeuble classé hôtel particulier	
	grande cave	
	home-cinéma	

# Tableau de Classification des motifs « non justifiés »

Document 2 : Classification des motifs ne justifiant pas l'application d'un complément de loyer – Observatoire LFC – Lyon Villeurbanne, 1er semestre 2023

Catégorie	Terme	Caractère
Localisation emplacement	Localisation emplacement	
Standing confort	Standing confort éléments de confort additionnels prestations, caractéristiques	
Terrasse loggia balcon	Terrasse	non confirmé
	loggia ou balcon	non spécifique
Lots annexes hors garage box et parking	Cave cellier grenier	
	Exposition orientation étage sans vis-à-vis traversant lumineux calme	
Mobilier	Mobilier	
Vue	Vue	non confirmé non spécifique
Cuisine équipée	meublé complètement mobiliers complémentaires de décoration accessoires vaisselle linge	
	cuisine équipée cuisine aménagée	

Catégorie	Terme	Caractère
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	mezzanine
Fenêtre porte cheminée	Fenêtre vitrage double vitrage triple store électrique porte serrure cheminée	
Hauteur sous plafond	hauteur sous plafond	non spécifique avec mezzanine
Immeuble réhabilité	immeuble réhabilité immeuble récent prestations communes parties communes ascenseur sécurisé	

# Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo  
69002 LYON

[observatoirelfc@gmail.com](mailto:observatoirelfc@gmail.com)

[www.observatoire-lfc.fr](http://www.observatoire-lfc.fr)

