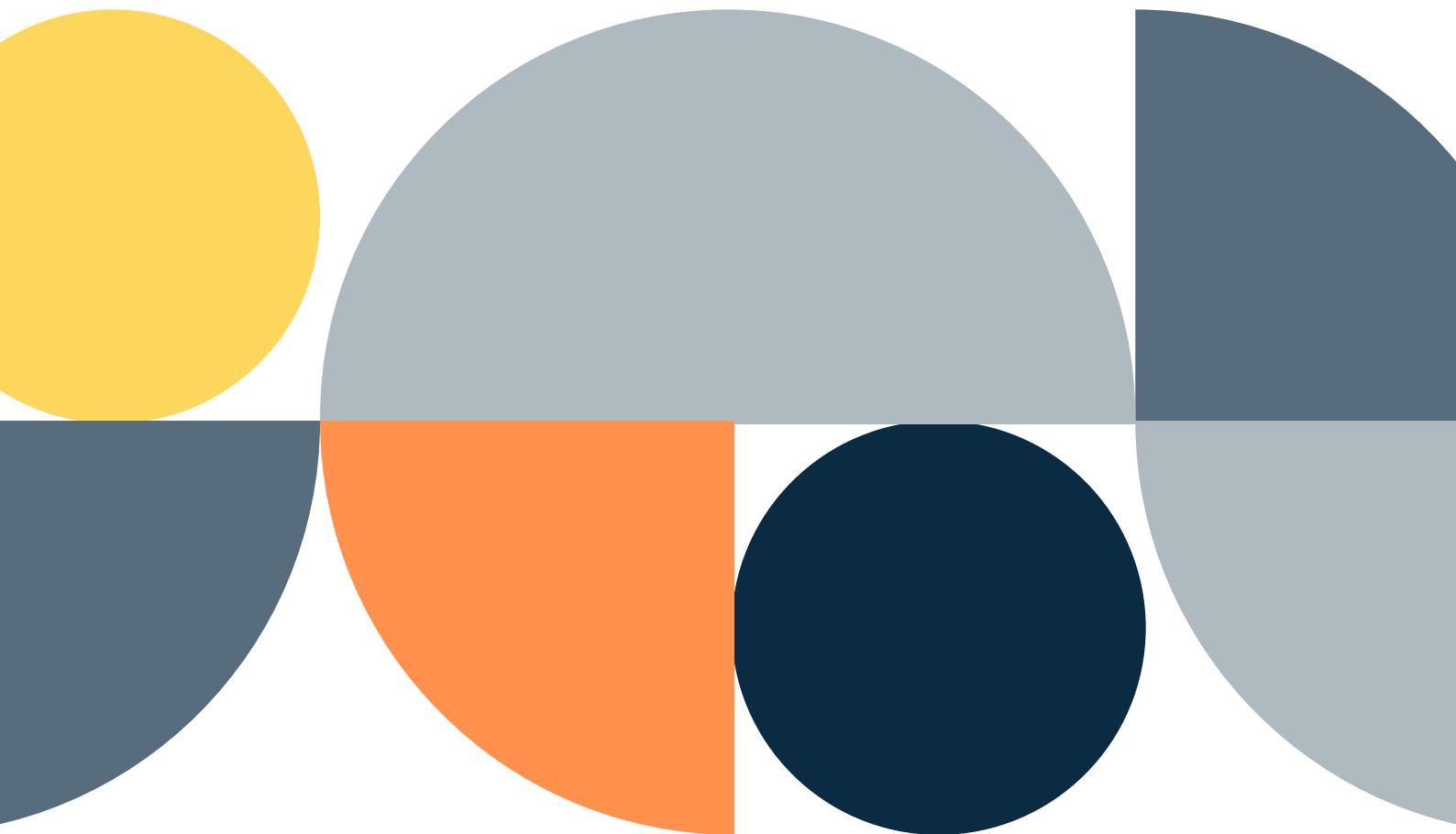




**Observatoire LFC**  
Observatoire des Loyers  
Formés d'un Complément

# Baromètre de l'Encadrement des Loyers Lyonnais Immobilier Et Résidentiel



**Baromètre des Loyers Lyonnais n°3**

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

Les données collectées sur le site Leboncoin représentent 1175 observations pour la période du 01 mai au 31 juillet 2024, en augmentation de 27,57% par rapport au trimestre précédent : 58,89% correspondent à des logements meublés, 37,27% disposent d'un complément de loyer s'ajoutant au loyer de base.

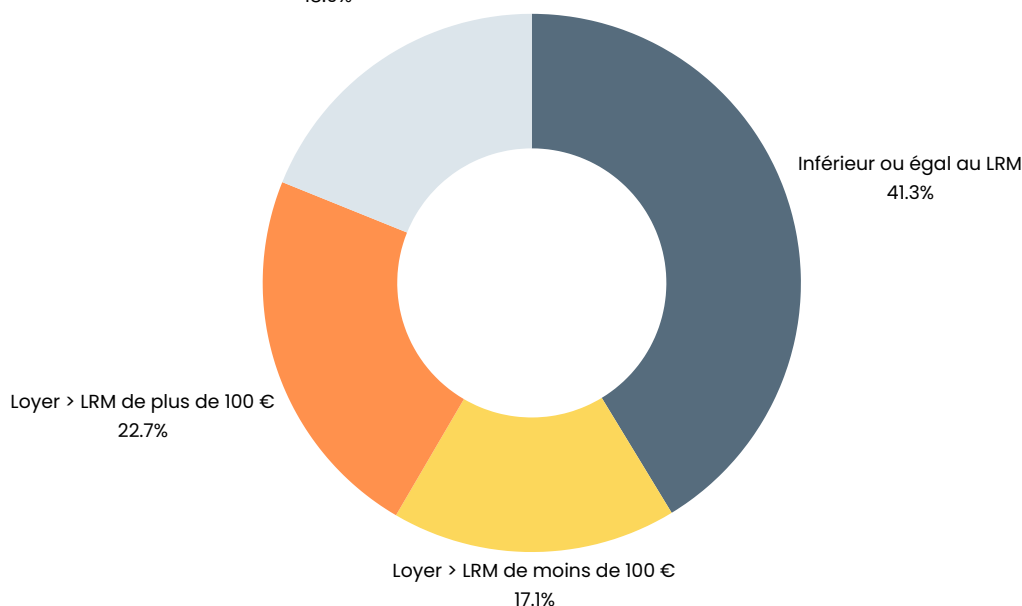
## Résultats pour les annonces sans complément de loyer : contrôle du respect des loyers de référence majorés.

### Fréquence du dépassement

Sur 736 annonces sans complément de loyer, 293 ont un loyer hors charges qui dépasse le loyer de référence majoré (LRM) fixé par arrêté préfectoral soit **39,81% des annonces qui ne respectent pas l'encadrement des loyers** (31,31% au trimestre précédent).

Graphique récapitulatif des données sans complément de loyer en fonction du respect ou du non-respect de l'encadrement des loyers, observations du 01 mai au 31 juillet 2024.

Compris entre min. et max du LRM : état de dépassement indéterminé  
18.9%



Dépassement du Loyer de Référence Majoré

**Les particuliers représentent 36,82% des annonces contre 63,18% pour les professionnels.** Néanmoins, 54,24% des particuliers ont des loyers supérieurs au loyer de référence majoré contre 31,39% pour les professionnels. 47,78% des logements meublés ont des loyers qui dépassent le loyer de référence majoré contre 30% des logements non meublés.

## Écart par rapport au loyer de référence majoré

**Le dépassement moyen** pour les 293 annonces en dépassement est de 157,27 €. 43% ont un dépassement inférieur à 100 € (126 annonces), 57% ont un dépassement supérieur ou égal à 100 € (167 annonces).

### Par type d'appartement :

- 39,58% des **T1** sont en dépassement avec un **dépassement moyen 110 €**
- 40,60% des **T2** sont en dépassement avec un **dépassement moyen 141 €**
- 31,63% des **T3** sont en dépassement avec un **dépassement moyen 216 €**.

**L'analyse par arrondissement** permet de constater l'évolution du pourcentage des annonces sans complément dépassant le loyer de référence majoré et la moyenne de ce dépassement par zone géographique.

**Situation assez stable pour le 6ème arrondissement par rapport au trimestre précédent** : 36,77 % des annonces dépassent le loyer de référence majoré (contre 37% précédemment) pour un dépassement moyen de 162,81 € (contre 152 € précédemment).

**Situation de dépassement en hausse pour le 2ème arrondissement** : 33,51% des annonces pour un dépassement moyen particulièrement élevé de 170,89 €.

**Le 4ème arrondissement** continue d'avoir **une moyenne de dépassement relativement limité (132,55 €) et stable par rapport au trimestre précédent**, alors que le nombre d'annonces ne respectant pas la réglementation est en hausse (40% des annonces contre 32%).

**Pour le 1er arrondissement**, la moyenne du dépassement de 125,94 € est relativement faible ce trimestre (contre 166,32 € au trimestre précédent) due à des dépassements plus faibles pour les appartements T2 et T3 de cet arrondissement, avec **une très forte augmentation du nombre d'annonces ne respectant pas l'encadrement (49,23% des annonces contre 26% au trimestre précédent)**.

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

## Annonces sans complément de loyer



**18,89% des annonces ont un état de dépassement indéterminé** (leur loyer se situant dans la fourchette des montants de loyer de référence majoré de leur zone géographique toute période de construction confondue) et n'ont pas pu être classées.



**54% des particuliers ont des loyers ne respectant pas l'encadrement des loyers** (31% pour les professionnels).



**La fréquence du dépassement est importante : 39,81%** des annonces.



**Pour les appartements T1 et T2, la fréquence du dépassement est supérieure** à celle des appartements T3.



**Le montant de dépassement moyen (157 €) reste élevé et assez stable.** Il est particulièrement élevé pour les appartements T3 (216 €).



**Dans le 4ème arrondissement,** le dépassement moyen reste assez stable et plus limité que dans les autres arrondissements observés.  
**Dans le 6ème arrondissement,** le dépassement moyen et la fréquence de dépassement sont stables à un niveau plus élevé.



**Dans le 2ème arrondissement,** le dépassement moyen de 170 € est particulièrement élevé.  
**Dans le 1er arrondissement,** le loyer est en dépassement dans une annonce sur deux.

# Résultats pour les annonces avec complément de loyer

**439 annonces avec un complément de loyer ont été collectées sur le site Leboncoin du 01 mai au 31 juillet 2024 (37,36% des annonces).**

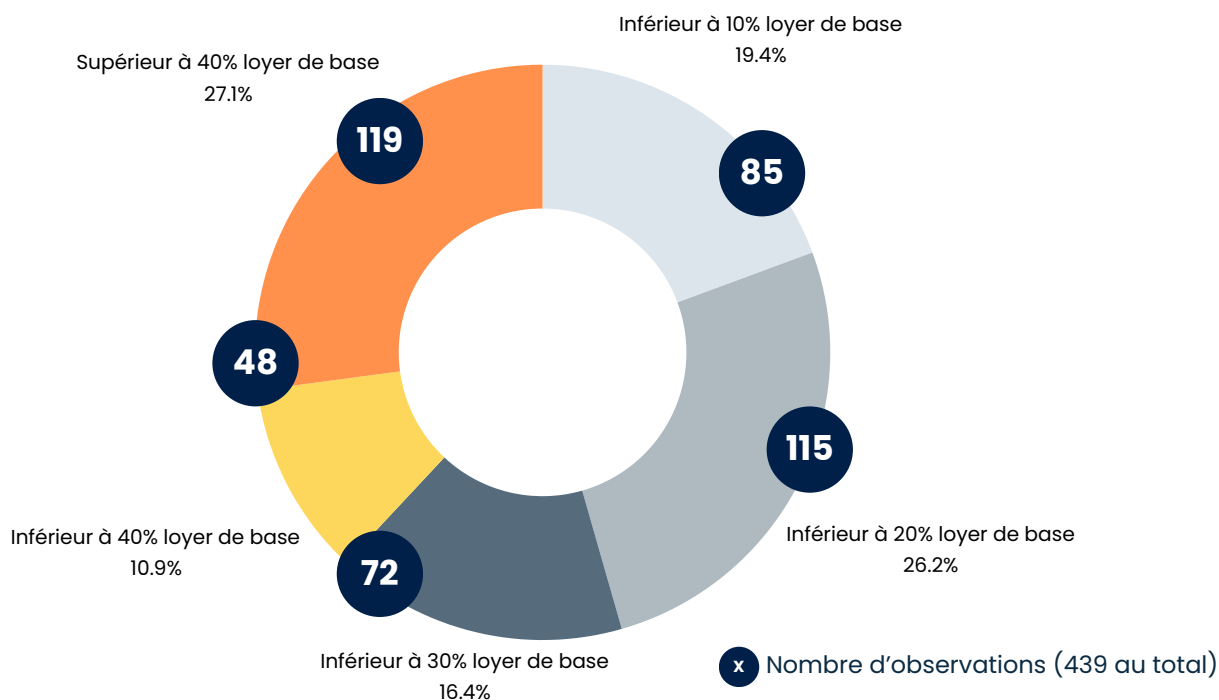
Ces annonces proviennent essentiellement de professionnels (85,19%) et peu de particuliers (14,81%).

Presque les deux tiers des annonces avec un complément de loyer sont des logements meublés (65,15%)

Le loyer de base moyen est de 861,90 €, le complément de loyer moyen est de 211,04 €, soit 24,48% du loyer de base.

Pour les logements de type 1, le complément de loyer moyen représente 31,41% du loyer de base moyen pour les logements de type 1 alors que le pourcentage est plus faible pour les logements de type 2 et 3 (respectivement 22,43% et 23,35%).

## Complément de loyer en % du loyer hors charges



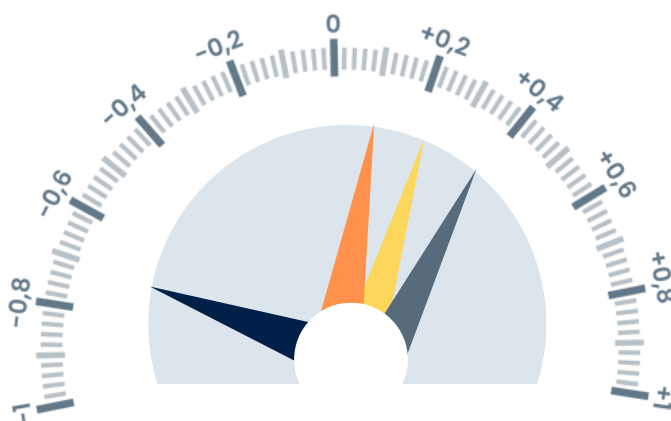
Dans nos observations, les compléments de loyer demandés ont été réajustés quand cela était nécessaire afin que le loyer de base corresponde au loyer de référence majoré, le complément de loyer étant un loyer additionnel au loyer de référence majoré.

Les annonces ayant un complément de loyer supérieur à 30% du loyer de base représentent 38,04% des observations pour ce trimestre (contre 33,42% pour le trimestre précédent)

Les annonces avec un complément supérieur à 40% du loyer de base constituent la catégorie la plus représentée.

# Comparaison de la tension du marché locatif dans les arrondissements centraux de Lyon

	Lyon 1er	Lyon 2ème	Lyon 4ème	Lyon 6ème
<b>Indicateur synthétique</b>	+0,21	+0,11	-0,70	+0,37
<b>Annonces en dépassement</b>	49,23%	33,51%	40,00%	36,77%
<b>Montant moyen du dépassement en €</b>	125,94	170,89	132,55	162,81
<b>Complément / loyer de base</b>	29,66%	29,70%	23,37%	32,16%



**Le classement des arrondissements est identique par rapport au trimestre précédent** : le 6ème arrondissement est l'arrondissement le plus tendu, puis le 1er arrondissement et le 2ème arrondissement, le 4ème arrondissement est l'arrondissement le moins tendu.

Les valeurs de l'indicateur synthétique sont calculées par arrondissement à partir des trois variables standardisées suivantes :

- % des annonces en dépassement par rapport au loyer de référence majoré
- Moyenne du dépassement en € pour les annonces ne respectant pas l'encadrement
- % du complément de loyer comparé au loyer de base pour les annonces disposant d'un complément de loyer

La méthode de calcul de l'indicateur synthétique après standardisation des trois variables est détaillée dans le fichier Mesure de l'encadrement des loyers sur le site internet

# Conclusion

**Le déséquilibre du marché immobilier, aggravé par une forte demande des étudiants à la recherche d'un logement pour la rentrée, atteint un sommet pour le trimestre mai-juin-juillet 2024.**

**Sur les quatre arrondissements centraux de Lyon, la fréquence du dépassement et du contournement de la réglementation est nettement supérieure au trimestre précédent.**

Dans une situation où l'augmentation du nombre d'annonces (1175 observations en croissance de 27%) est très insuffisante par rapport à la demande de logements, le non-respect de l'encadrement des loyers atteint son niveau le plus élevé.

**Le dépassement du loyer de référence majoré est généralisé avec 39,81% des annonces contre 31,31% au trimestre précédent.**

Il correspond à presque la moitié des annonces dans le 1er arrondissement (49,23%) et il atteint 40% des annonces dans le 4ème arrondissement où le montant moyen du dépassement est pourtant le plus limité.

Le montant moyen du dépassement demeure à un niveau élevé de 157,27 € en faible augmentation (4,58%) par rapport au trimestre précédent.

**On constate également un contournement accru de l'encadrement des loyers par l'application de complément de loyer quand les caractéristiques du logement ne le justifient pas afin de maintenir un niveau de loyer supérieur à l'application de l'encadrement.**

Ainsi, en classant le complément de loyer en fonction du loyer de référence majoré, la catégorie la plus représentée est celle où le complément de loyer représente plus de 40% du loyer (dans 27,11% des cas contre 22,84% au trimestre précédent).

Le pourcentage d'annonces avec un complément de loyer est de 37,36%, en légère baisse par rapport au trimestre précédent (38,98%).

La saisonnalité du marché locatif est nettement marquée. L'accroissement du déséquilibre se caractérise pour l'augmentation de la fréquence du dépassement du loyer de référence majoré et des compléments de loyer les plus élevés.



# Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo  
69002 LYON

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

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

