



Observatoire LFC
Observatoire des Loyers
Formés d'un Complément

Baromètre de l'Encadrement des Loyers Lyonnais Immobilier Et Résidentiel



Baromètre de l'encadrement des loyers Lyon centre

Synthèse annuelle du 01 novembre 2023 au 31 octobre 2024

www.observatoire-lfc.fr

Notre base de données est constituée par la relève hebdomadaire des annonces locatives résidence principale publiées par le site Leboncoin pour le 1er, le 2ème, le 4ème et le 6ème arrondissement de Lyon et pour les types de logement T1, T2 et T3 du secteur privé.

Elle ne comprend pas les logements correspondant aux chambres individuelles, aux résidences services, au bail mobilité, au bail civil pour résidence secondaire, au dispositif Pinel.

Les annonces qui ne mentionnent pas de manière séparée les charges locatives contrairement à l'article 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 (celles qui n'indiquent qu'un loyer charges comprises) ne sont pas enregistrées dans notre base de données : pour exemple, ces annonces sans charges locatives séparées représentaient 23,86% de l'ensemble des annonces publiées pour le 4ème arrondissement pour le dernier trimestre observé (baromètre de l'encadrement des loyers n°4).

Notre base de données annuelle représente 3 222 observations : elle est consultable et téléchargeable sur notre site internet : www.observatoire-lfc.fr

Le nombre d'observations est inférieur à la somme des observations trimestrielles, dans la mesure où 10,4% des observations enregistrées dans un trimestre se répètent dans un autre trimestre, soit pour des mois contigus n'appartenant pas au même trimestre, soit pour des mois non contigus quand le bien reste plus longtemps non loué sur le marché locatif, soit lors d'une seconde remise en location dans les douze mois après une location initiale, soit quand une annonce reste en ligne alors que le bien est déjà loué.

www.observatoire-lfc.fr



Tableau de synthèse des résultats trimestriels du 01 novembre 2023 au 31 octobre 2024

	11-12/23 01/24	02-04/24	05-07/24	08-10/24
Nombre total d'observations	746	921	1175	716
Annonces avec état indéterminé *	59	161	274	89
Annonces avec état déterminé	687	760	901	627
Annonces en dépassement	159	231	355	152
Pourcentage / état déterminé	23,14%	30,39%	39,40%	24,24%
Annonces sans complément	442	562	736	444
Annonces avec complément	304	359	439	272
Sans complément de loyer	442	562	736	444
Dépassement moyen	170 €	150 €	157 €	182 €
Avec complément de loyer	304	359	439	272
Complément supérieur à 30% LRM	19,04%	33,4%	38%	36,76%
Complément supérieur à 40% LRM	4,76%	22,8%	27,1%	23,16%

***Annonces avec état indéterminé** : annonces dont nous n'avons pas pu identifier si le montant du loyer hors charges était inférieur ou supérieur au Loyer de Référence Majoré. Elles représentent 15% des annonces saisies. Ces annonces sont toutes des annonces sans complément de loyer, le loyer de base des annonces avec complément de loyer étant par définition égal au Loyer de Référence Majoré.

Analyse des résultats

Un non-respect de l'encadrement des loyers élevé dans un marché locatif saisonnalisé en forte tension

Pour les trimestres novembre-décembre-janvier et août-septembre-octobre, on constate une moins forte offre mesurée par le nombre d'annonces et une moins forte demande, on constate un pourcentage d'annonces qui dépasse le loyer de référence majoré plus faible (entre 23% et 24%).

Pour le trimestre février-mars-avril et encore plus pour le trimestre mai-juin-juillet, on constate une offre en augmentation mesurée par le nombre d'annonces mais insuffisante face à une demande très importante, les deux phénomènes étant fortement liés à la libération et à la recherche de logements par les étudiants. Le non-respect de l'encadrement des loyers s'accroît quand le déséquilibre du marché locatif s'accroît : **30% des loyers dépassent le loyer de référence majoré en février-mars-avril 2024 et 39% en mai-juin-juillet 2024.**

Un montant élevé de dépassement du loyer par rapport au loyer de référence majoré pour les annonces sans complément de loyer, pourtant minoré par notre calcul

Le dépassement moyen du loyer hors charges pour les annonces sans complément de loyer (qui représentent 61,38% des observations) par rapport au loyer de référence majoré varie suivant les quatre trimestres **entre 150 € et 182 €.**

Pour les observations dont la période de construction n'est pas connue, dont le loyer de référence majorée n'est pas mentionnée dans l'annonce et dont le loyer demandé dépasse le loyer de référence majoré le plus élevé de la grille (en tenant compte de la zone, du type de logement et du caractère meublé ou non meublé), le calcul du dépassement a été effectué avec la valeur du loyer de référence majoré la plus élevée : ainsi, **le montant du dépassement comptabilisé est inférieur ou égal au montant du dépassement réel** qui n'a pas pu être identifié. Le calcul du dépassement moyen en est minoré.

Analyse des résultats

Un niveau de complément de loyer inquiétant

Notre étude réalisée sur les compléments de loyer pour l'année 2023 à Paris, Lille, Lyon/Villeurbanne, Montpellier et Bordeaux avait montré que le complément de loyer était plus fréquemment utilisé à Lyon que dans les autres communes, pour des montants plus élevés et avec des justificatifs majoritairement non déterminants. Les annonces avec un complément de loyer représentent 38,64% de nos observations.

Mis à part le trimestre novembre-décembre-janvier, **un quart des annonces avec complément de loyer (entre 23% et 27% selon les trimestres) ont un complément de loyer qui dépasse 40% du Loyer de Référence Majoré.** Quand le loyer encadré est de 1000 € par mois, le complément de loyer dépasse 400 € par mois dans environ une annonce sur quatre.

L'évolution trimestrielle de notre indicateur synthétique montre que le marché immobilier du 6ème arrondissement reste le plus tendu**

Le 6ème arrondissement enregistre l'indicateur synthétique le plus élevé des quatre arrondissements, ceci pour les quatre trimestres observés.

La situation du 4ème arrondissement semble se dégrader : initialement la moins tendue dans les trois premiers trimestres, **on observe sur le dernier trimestre une augmentation des trois variables constitutives de l'indicateur synthétique, et notamment un dépassement du loyer de référence majoré dans plus de la moitié des annonces sans complément de loyer avec un état déterminé.**

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

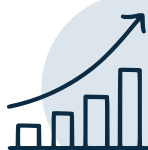
- % des annonces en dépassement par rapport au loyer de référence majoré
- Moyenne du dépassement en € pour les annonces ne respectant pas l'encadrement
- % du complément de loyer comparé au loyer de base pour les annonces disposant d'un complément de loyer

*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 notre site internet.*

www.observatoire-lfc.fr

Des tendances à confirmer

La baisse attendue des loyers des arrondissements centraux de Lyon pour les appartements de petites et moyennes surfaces par l'application de l'encadrement sur le montant des loyers doit être relativisée par les deux phénomènes mis en évidence :



La fréquence et l'importance du dépassement de l'encadrement des loyers par l'application de loyers supérieurs aux loyers de référence majoré.



Le contournement de l'encadrement des loyers par la pratique fréquente et excessive de compléments de loyer (voir également notre étude sur la pratique des compléments de loyer en 2023 sur Lyon et Villeurbanne : utilisation de caractéristiques non déterminantes dans la fixation des compléments de loyers et estimations de valeur des compléments disproportionnées).

Le marché immobilier locatif privé du centre de Lyon est saisonnalisé, mais on ne constate pas de baisse, même temporaire, de la tension :

- quand la fréquence du dépassement est plus faible, le montant moyen du dépassement est plus fort (1er et 4ème trimestres étudiés)
- quand le montant moyen du dépassement est plus faible, la fréquence du dépassement est plus forte (2ème et 3ème trimestres étudiés)

Afin de généraliser l'analyse de ces tendances, notre relève sera étendue à tous les arrondissements lyonnais et à Villeurbanne pour le trimestre novembre 2024 – décembre 2024 – janvier 2025, pour les logements de type 1 à 8, maisons et appartements.

Publié le 02 décembre 2024



Observatoire LFC
Observatoire des Loyers
Formés d'un Complément

Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo
69002 LYON

observatoirelfc@gmail.com

www.observatoire-lfc.fr

Responsable de la publication : **Gilles Corbet**

Mobile : **06 12 51 99 35**

