



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

# Encadrement du niveau des loyers : des effets limités dans les arrondissements lyonnais



27 février 2025

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

# Sommaire

Carte de l'encadrement des loyers à Lyon : comparaison par arrondissement _____	3
I - Présentation de l'analyse _____	4
II - Loyer sans complément de loyer : mesure du respect du loyer de référence _____	7
III - Dépassement du loyer de référence majoré et complément de loyer excessif _____	13
IV - Comparaison par arrondissement : création d'un indicateur synthétique pondéré _____	18
V - Application de complément de loyer pour les logements meublés et non meublés _____	20
VI - Analyse des pratiques des bailleurs particuliers et professionnels _____	23
Synthèse _____	26

L'Observatoire LFC a recensé 3278 observations correspondant aux publications d'annonces locatives sur le site internet Leboncoin pour Lyon et Villeurbanne du 01 novembre 2024 au 31 janvier 2025, dont 2633 observations pour les neuf arrondissements lyonnais.

## Respect de l'encadrement des loyers : comparaison par arrondissement



Représentation de l'indicateur synthétique pondéré de l'encadrement des loyers publié par l'Observatoire LFC

# Présentation de l'analyse

## 1- Définition du cadre de l'analyse

La base de données BELLIER est constituée par la relève hebdomadaire et exhaustive des annonces locatives résidence principale, meublée et non meublée, à Lyon publiées par le site Leboncoin.

Initialement créée pour les arrondissements centraux de Lyon (1er, 2ème, 4ème et 6ème) et pour les types de logement T1, T2 et T3, elle a été étendue pour cette étude à tous les types de logements d'habitation et à tous les arrondissements de Lyon sur le trimestre novembre 2024-décembre 2024-janvier 2025. Les annonces de Villeurbanne ont également été relevées sur cette période et feront l'objet d'une étude séparée sur l'application de l'encadrement des loyers en périphérie des centres urbains (par comparaison avec les arrondissements lyonnais et avec deux autres villes périphériques de Paris : Montreuil et Saint Denis).

Sont notamment exclues de la relève les locations saisonnières et les résidences secondaires, les sous-locations, les baux mobilité et les baux Code civil, les chambres louées séparément, les résidences services, le dispositif Pinel et les logements conventionnés.

Les annonces locatives relevées indiquent toutes le loyer hors charges locatives et hors complément de loyer que nous dénommons **loyer de base**. Les annonces où le loyer est mentionné toutes charges comprises sans renseignement sur le montant des charges locatives (provisions ou forfait) en contradiction avec l'article 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 ont été dénombrées, mais non incluses dans notre base de données. C'est également le cas quand l'existence d'un complément de loyer est annoncée sans indication de son montant.

Ont également été relevées dans les annonces les informations suivantes : la date de l'annonce, le nom et la catégorie de l'annonceur, la surface habitable, le nombre de pièces, le caractère meublé ou non meublé, l'adresse du bien ou son quartier, la période de construction, le loyer de référence majoré en € et en €/m<sup>2</sup>, la performance énergétique.

30,11% des observations disposent de l'adresse exacte du bien immobilier à louer.



## 2- Contenu de la base de données et importance des annonces non comptabilisées pour cause de loyer de base non mentionné (loyer hors charges et hors complément)

Arrondissement	Annonces non comptabilisées Loyer de base non mentionné	En % des observations enregistrées	Observations enregistrées	Non meublé	Meublé	Sans complément	Avec complément
Lyon 1er	134	64,11	209	103	106	130	79
Lyon 2ème	121	46,71	259	168	91	176	83
Lyon 3ème	288	51,42	560	292	268	395	165
Lyon 4ème	98	56,64	173	78	95	110	63
Lyon 5ème	121	59,02	205	124	81	142	63
Lyon 6ème	153	49,03	312	162	150	184	128
Lyon 7ème	191	49,48	386	185	201	282	104
Lyon 8ème	159	51,79	307	151	156	241	66
Lyon 9ème	107	48,19	222	120	102	163	59
<b>Total Lyon</b>	<b>1372</b>	<b>52,10</b>	<b>2633</b>	<b>1383</b>	<b>1250</b>	<b>1823</b>	<b>810</b>
Villeurbanne	300	46,51	645	308	337	499	146

Les annonces publiées non comptabilisées représentent plus de la moitié des observations de notre base de données (52% en moyenne à Lyon, jusqu'à 64% dans le 1er arrondissement).

Aucun élément ne permet de savoir si ces annonces sans information sur le loyer de base respectent mieux ou moins bien l'encadrement des loyers que nos observations. Compte tenu de leur importance numérique, les analyses fondées sur les annonces immobilières exploitables ne donnent qu'une représentation partielle des biens immobiliers mis en location sur le site Leboncoin.

En moyenne, 47,5% des observations à Lyon concernent des logements meublés : 55% dans le 4ème arrondissement pour le pourcentage le plus élevé, 35% dans le 2ème arrondissement pour le pourcentage le moins élevé.

30% des observations à Lyon ont un complément de loyer. Les compléments de loyer sont les plus utilisés dans le 6ème arrondissement où le niveau des loyers est le plus élevé (41% des observations avec un complément), les moins utilisés dans le 8ème arrondissement où le niveau des loyers est le moins élevé (21,5% des observations avec un complément).

36 % des logements meublés lyonnais ont un complément de loyer déclaré dans leurs annonces (contre 25% à Villeurbanne) et 25% des logements non meublés (contre 20% à Villeurbanne).

### 3 - Distribution par type de logements et surface moyenne par arrondissement

Arrondissement	T1	T2	T3	T4	T5	T6- T7-T8	Maison	Total	%	Surface moyenne
Lyon 1er	65	79	48	9	6	2	0	209	7,94	55,75
Lyon 2ème	61	94	56	29	11	7	1	259	9,84	65,77
Lyon 3ème	167	227	109	43	7	2	5	560	21,27	51,63
Lyon 4ème	49	52	51	17	4	0	0	173	6,57	57,41
Lyon 5ème	40	67	50	30	12	1	5	205	7,78	61,98
Lyon 6ème	77	99	74	39	21	2	0	312	11,85	65,42
Lyon 7ème	135	121	93	36	1	0	0	386	14,66	49,54
Lyon 8ème	86	97	82	30	8	0	4	307	11,66	51,51
Lyon 9ème	60	70	64	19	6	0	3	222	8,43	52,96
<b>Total Lyon</b>	<b>740</b>	<b>906</b>	<b>627</b>	<b>252</b>	<b>76</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>2633</b>	<b>-</b>	<b>55,96</b>
%	28,11	34,41	23,81	9,57	2,89	0,53	0,68	-	100	-
Villeurbanne	185	215	178	45	13	2	7	645	-	49,51

La surface moyenne des observations par arrondissement varie de 49,54 m<sup>2</sup> dans le 7ème arrondissement (49,51 m<sup>2</sup> à Villeurbanne) à 65,77 m<sup>2</sup> et 65,42 m<sup>2</sup> pour le 2ème et le 6ème arrondissement.

Un cinquième des observations se situe dans le 3ème arrondissement qui est le plus représenté, les arrondissements les moins représentés étant le 4ème, le 5ème et le 1er arrondissement.

Les logements de type 1 représentent 35% des observations du 7ème arrondissement et 31% du 1er arrondissement. Par opposition, ils ne représentent que 19,5% des observations du 5ème.

# **Loyer sans complément de loyer : mesure du respect du loyer de référence majoré et impacts de l'encadrement du niveau des loyers sur le marché locatif privé lors de la remise en location**

## **1 – Annonces avec un état déterminé ou indéterminé**

Constituent des annonces avec un état indéterminé les annonces dont les informations ne permettent pas de savoir si le loyer de base est supérieur ou inférieur au loyer de référence majoré : le loyer de base est compris entre la valeur la moins élevée et la valeur la plus élevée pour un secteur géographique donné (ou en l'absence d'identification de la zone concernée) quand la période de construction est inconnue.

## Tableau récapitulatif des observations avec un état indéterminé

Arrondissement	Observations	État déterminé	État indéterminé	En pourcentage
Lyon 1er	209	191	18	8,61%
Lyon 2ème	259	229	30	11,58%
Lyon 3ème	560	445	115	20,53%
Lyon 4ème	173	148	25	14,45%
Lyon 5ème	205	151	54	26,34%
Lyon 6ème	312	256	56	17,94%
Lyon 7ème	386	307	79	20,46%
Lyon 8ème	307	242	65	21,17%
Lyon 9ème	222	170	52	23,42%
<b>Total</b>	<b>2633</b>	<b>2139</b>	<b>494</b>	-
Pourcentage	-	81,24%	18,76%	-






18,76% des observations ont un état indéterminé. Les observations des arrondissements centraux sont les mieux renseignées : les arrondissements aux pourcentages d'observations avec un état indéterminé les plus faibles sont le 1er, le 2ème, le 4ème et le 6ème.





## 2 – Classification des observations sans complément de loyer par rapport au loyer de référence majoré

5 catégories de loyer avec un état déterminé ont été définies et classées par couleur :

-  loyer inférieur au loyer de référence majoré
-  loyer égal au loyer de référence majoré ou inférieur de moins de la valeur locative d'un m<sup>2</sup>
-  loyer supérieur au loyer de référence majoré de moins de la valeur locative d'un m<sup>2</sup>
-  loyer supérieur au loyer de référence majoré de plus de la valeur locative d'un m<sup>2</sup> au loyer de référence majoré sans dépasser 100 €
-  loyer supérieur au loyer de référence majoré de plus de 100 €

La conformité du loyer au loyer de référence majoré s'analyse après ajustement par rapport à la valeur locative correspondant à un m<sup>2</sup> (catégories vert et jaune), ce qui permet de tenir de l'imprécision éventuelle de la surface déclarée dans l'annonce à un m<sup>2</sup> près.

### Tableau récapitulatif des observations sans complément de loyer

Arrondissement	Observations sans complément	Etat indéterminé	Etat déterminé	Bleu	Vert	Jaune	Orange	Rouge
Lyon 1er	130	12	118	60	15	11	14	18
Lyon 2ème	176	21	155	83	20	4	17	31
Lyon 3ème	395	71	324	141	43	17	69	54
Lyon 4ème	110	12	98	45	8	6	10	29
Lyon 5ème	142	41	101	54	18	6	14	9
Lyon 6ème	184	31	153	68	23	7	12	43
Lyon 7ème	282	56	226	102	28	11	45	40
Lyon 8ème	241	51	190	96	17	8	33	36
Lyon 9ème	163	37	126	67	18	6	15	20
<b>Total</b>	<b>1823</b>	<b>332</b>	<b>1491</b>	<b>716</b>	<b>190</b>	<b>76</b>	<b>229</b>	<b>280</b>
Pourcentage			100	48,02	12,74	5,10	15,36	18,78

### 3 – Montant du dépassement de loyer : un calcul minoré non publié

**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 moyen 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 précisément identifié.

Le calcul du dépassement du loyer de référence majoré en est minoré. La comparaison du montant des dépassements par arrondissement n'est significatif.

### 4 – Observations sans complément de loyer et respect de l'encadrement

Dans quel cas le bailleur a-t-il modifié son loyer pour tenir compte du loyer de référence majoré :

**Quand le loyer est inférieur au loyer de référence majoré (catégorie bleu) :** l'application de l'**encadrement du niveau des loyers** avec un loyer de référence majoré n'a pas d'effet sur le montant du loyer déjà règlementé par l'**encadrement de l'évolution du loyer**. Les bailleurs dont les loyers antérieurs étaient inférieurs au loyer de référence majoré n'ont pas pu les augmenter, le loyer du nouveau bail ne pouvant excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (le loyer n'est librement fixé par le bailleur en zone tendue qu'en cas de première mise en location ou de remise en location après plus de 18 mois d'inoccupation).

**Quand le loyer est égal au loyer de référence majoré (catégories vert et jaune) :** pour tenir compte de l'imprécision relative des surfaces, à un m<sup>2</sup> près, nous avons retenu les annonces avec des loyers qui correspondent au loyer de référence majoré diminué de la valeur du loyer d'un m<sup>2</sup> (catégorie vert) et augmenté de la valeur locative d'un m<sup>2</sup> (catégorie jaune).

Cette équivalence entre le loyer de base et le loyer de référence majoré est obtenue quand le bailleur a diminué le loyer de son logement pour le fixer au montant du loyer maximum autorisé (ou fixé au loyer de référence majoré le loyer d'un logement précédemment non loué). Cet alignement a pu intervenir lors la mise en location étudiée ou lors d'une mise en location précédente si l'encadrement des loyers était déjà en vigueur.

Quand le loyer est supérieur au loyer de référence majoré (catégories orange et rouge) : les bailleurs concernés ont maintenu des loyers antérieurs plus élevés (ou fixé à un niveau plus élevé le loyer d'un logement précédemment non loué) en ne respectant pas le loyer de référence majoré. Nous estimons que l'encadrement du niveau des loyers n'a pas eu d'effet dans ce cas sur les loyers pratiqués.

## Prépondérance de l'encadrement de l'évolution des loyers sur l'encadrement du niveau des loyers

**48,02%** des observations sans complément de loyer en état déterminé ont des loyers **inférieurs** au loyer de référence majoré diminué de la valeur locative d'un m<sup>2</sup> (catégorie bleu).

L'encadrement de l'évolution des loyers est prépondérant sur l'encadrement du niveau des loyers.

## Limitation du loyer par application de l'encadrement du niveau des loyers

La mise en place d'un loyer de référence majoré dans le cadre de l'encadrement du niveau des loyers à Lyon a un impact sur **17,84%** des observations sans complément en état déterminé qui ont des loyers **égaux** aux loyers de référence majoré ajustés à la valeur locative de plus ou moins un m<sup>2</sup> (catégories vert et jaune).

## Dépassement du loyer de référence majoré

**34,14%** des observations sans complément de loyer avec un état déterminé ne respectent pas l'encadrement des loyers à Lyon : leurs loyers sont **supérieurs** au loyer de référence majoré augmenté de la valeur locative d'un m<sup>2</sup> (catégories orange et rouge).

L'impact mesuré de l'encadrement du niveau des loyers estimé par la fréquence de la baisse des loyers au niveau du loyer de référence majoré n'est pas connu :

- pour les observations avec un état indéterminé (322 observations),
- pour les observations avec un complément de loyer (810 observations), le loyer de base correspondant au loyer de référence majoré par définition

## 5 – Impact mesuré de l'encadrement du niveau des loyers : loyer équivalent au loyer de référence majoré par arrondissement

L'impact de l'encadrement du niveau des loyers mesuré par le pourcentage des observations sans complément de loyer avec un état déterminé disposant d'un loyer égal au loyer de référence majoré ajusté à la valeur locative de + ou – un m<sup>2</sup> (catégories vert et jaune) est assez similaire dans tous les arrondissements lyonnais.

Un classement peut être effectué en trois niveaux par rapport à la moyenne (17,84% des observations) :

- **Impact mesuré de l'encadrement du niveau des loyers plus faible que la moyenne** : 13,15% dans le **8ème arrondissement**, 14,28% dans le **4ème arrondissement**, 15,48% dans le **2ème arrondissement**
- **Impact mesuré moyen** : 17,25% dans le **7ème arrondissement**, 18,52% dans le **3ème arrondissement**, 19,04% dans le **9ème arrondissement**, 19,60% dans le **6ème arrondissement**
- **Impact mesuré de l'encadrement du niveau des loyers plus élevé que la moyenne** : 22,03% dans le **1er arrondissement**, 23,76 % dans le **5ème arrondissement**



# Comparaison par arrondissement du respect de l'encadrement du niveau des loyers : dépassement du loyer de référence majoré et complément de loyer excessif

Pour comparer la situation de chaque arrondissement, nous avons établi deux indicateurs synthétiques sur la base des deux variables suivantes :

- Variable 1 pour les observations sans complément de loyer avec un état déterminé : pourcentage des observations dont le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré
- Variable 2 pour les observations avec complément de loyer : pourcentage des observations dont le montant du complément est supérieur à 30% du loyer de base.

## 1 – Observations sans complément de loyer avec un état déterminé : non-conformité avec l'encadrement du niveau des loyers quand le loyer de base demandé est supérieur au loyer de référence majoré augmenté de la valeur locative de 1 m<sup>2</sup>

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 (contrôlé 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.

L'indicateur synthétique de la variable 1 correspond au pourcentage d'annonces sans complément de loyer avec un état déterminé pour lequel le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré augmenté de la valeur locative d'un m<sup>2</sup>.

Pour les observations avec un complément de loyer, le loyer de base est égal au loyer de référence majoré par définition.

Arrondissement	Sans complément état déterminé	Orange	Rouge	Total dépassement	Pourcentage dépassement	Classement des arrondissements par ordre décroissant
Lyon 1er	118	14	18	32	27,118	8
Lyon 2ème	155	17	31	48	30,967	6
Lyon 3ème	324	69	54	123	37,962	2
Lyon 4ème	98	10	29	39	39,795	1
Lyon 5ème	101	14	9	23	22,772	9
Lyon 6ème	153	12	43	55	35,947	5
Lyon 7ème	226	45	40	85	37,610	3
Lyon 8ème	190	33	36	69	36,315	4
Lyon 9ème	126	15	20	35	27,777	7
<b>TOTAL</b>	<b>1491</b>	<b>229</b>	<b>280</b>	<b>509</b>	<b>34,138</b>	

Un classement peut être effectué par rapport au pourcentage moyen des observations en dépassement (34,13%) :

- **Arrondissements avec un dépassement plus faible que la moyenne** : 22,72% des observations dans le **5ème arrondissement**, 27,11% dans le **1er arrondissement**, 27,77% dans le **9ème arrondissement**, et dans une moindre mesure le **2ème arrondissement** avec 30,96% des observations.
- **Arrondissements avec un dépassement plus élevé que la moyenne** : 35,94% dans le **6ème arrondissement**, 36,31 % dans le **8ème arrondissement**, 37,61% dans le **7ème arrondissement**, 37,96% dans le **3ème arrondissement** et le dépassement le plus élevé dans le **4ème arrondissement** avec 39,79% des observations.

La catégorie des arrondissements lyonnais avec les dépassements moyens les plus élevés regroupe d'une part les deux arrondissements aux loyers les plus chers (6ème et 4ème arrondissement) et les deux arrondissements aux loyers les moins chers (7ème et 8ème arrondissement), d'autre part l'arrondissement le plus représenté (3ème arrondissement) et le moins représenté (4ème arrondissement) en nombre d'observation.

Le dépassement du loyer de référence majoré revêt plutôt une dimension spatiale est/ouest à partir du Rhône, les arrondissements lyonnais de l'ouest ayant des moyennes de dépassement plus faibles que les arrondissements lyonnais de l'est. Le 4ème arrondissement avec le dépassement le plus élevé fait exception.

## **2 – Observations avec complément de loyer : mesure du complément de loyer établie en pourcentage du loyer de base.**

Les annonces comprenant un complément de loyer ont un loyer de base égal au loyer de référence majoré, le complément de loyer correspondant à la part du loyer demandé qui excède le loyer de référence majoré. En cas de différence dans l'annonce, des rectifications sont effectuées pour égaliser le loyer de base déclaré avec le loyer de référence majoré et adapter le montant du complément de loyer en conséquence.

Quand le loyer de base est inférieur au loyer de référence majoré, il convient de l'augmenter en diminuant d'autant le complément de loyer déclaré. Le complément de loyer ainsi recalculé peut devenir égal à 0 quand l'écart entre le loyer de base et le loyer de référence majoré dépasse le montant du complément de loyer déclaré.

Nous avons rapporté le montant du complément de loyer au loyer de base pour classer les annonces en six catégories.

Pour la première catégorie, le complément de loyer recalculé est inférieur ou égal à 10 € : nous avons considéré que le complément de loyer n'était pas significatif quand sa valeur était inférieure ou égale à 10 €.

Pour les autres catégories, nous avons exprimé le complément de loyer en pourcentage du loyer de base : complément inférieur ou égal à 10% du loyer de base, complément compris entre 10% et 20% du loyer de base, complément compris entre 20% et 30% du loyer de base, complément compris entre 30% et 40% du loyer de base, complément supérieur à 40% du loyer de base.

Nous avons retenu les catégories du complément de loyer compris entre 30% et 40% et supérieur à 40% du loyer de base pour caractériser les excès de l'application des compléments de loyer.

### 3 – Calcul du complément de loyer en fonction du loyer de base exprimé en pourcentage

#### 660 observations en état déterminé avec complément de loyer

Arrondissement	Complément recalculé $\leq 10$ €	$\leq 10\%$ du loyer de base	Entre 10% et 20% du loyer de base	Entre 20% et 30% du loyer de base	Entre 30% et 40% du loyer de base	$> 40\%$ du loyer de base
Lyon 1er	1	19	26	14	7	12
Lyon 2ème	2	22	13	18	15	13
Lyon 3ème	8	29	32	24	7	20
Lyon 4ème	5	11	13	7	5	9
Lyon 5ème	5	8	13	10	4	10
Lyon 6ème	5	20	17	23	20	18
Lyon 7ème	1	13	27	18	5	17
Lyon 8ème	5	14	13	8	7	5
Lyon 9ème	3	15	9	5	3	7
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>151</b>	<b>163</b>	<b>127</b>	<b>73</b>	<b>111</b>
Pourcentage	5,3	22,88	24,7	19,24	11,06	16,82

Nous retenons comme excessifs les compléments de loyer compris entre 30% et 40% du loyer de base (représentant 11,06% des observations) et très excessifs les compléments de loyer supérieurs à 40% du loyer de base (16,82% des observations).

Le 6ème arrondissement est le seul arrondissement ayant un pourcentage supérieur à la moyenne dans les deux groupes (respectivement 19,41% et 17,47%), le 1er arrondissement est le seul arrondissement ayant un pourcentage significativement inférieur à la moyenne dans les deux groupes (respectivement 8,86% et 15,18%).



## 4 – Résultats des variables pour chaque arrondissement de Lyon

Arrondissement	Variable 1 Dépassement en % des observations	Complément compris entre 30% et 40% du loyer de base	Complément >40% du loyer de base	Variable 2 Complément > 30% du loyer de base
Lyon 1er	27,118	8,86	15,18	24,05
Lyon 2ème	30,967	18,07	15,66	33,73
Lyon 3ème	37,962	5,83	16,66	22,5
Lyon 4ème	39,795	10	18	28
Lyon 5ème	22,772	8	20	28
Lyon 6ème	35,947	19,41	17,47	36,89
Lyon 7ème	37,610	6,17	20,98	27,16
Lyon 8ème	36,315	13,46	9,61	23,07
Lyon 9ème	27,777	7,14	16,66	23,80

**Pour l'ensemble des arrondissements lyonnais, plus d'un quart des observations avec complément de loyer (27,88%) ont un complément de loyer excessif qui excède 30% du loyer de base.**

Un classement peut être effectué par rapport à ce pourcentage moyen :

- **Arrondissements** dont la proportion de compléments de loyer excessifs est inférieure à la moyenne : le **3ème arrondissement** (22,5%), le **8ème arrondissement** (23,07%), le **9ème arrondissement** (23,80%) et le **1er arrondissement** (24,05%)
- **Arrondissements** dont la proportion de compléments de loyer excessifs est équivalente à la moyenne : le **7ème arrondissement**, le **4ème arrondissement** et le **5ème arrondissement**
- **Arrondissements** dont la proportion de compléments de loyer excessifs est **supérieure** à la moyenne : le **2ème arrondissement avec 33,73%** et le **6ème arrondissement avec 36,89%** se distinguent particulièrement pour leurs montants très élevés proportionnellement à leurs loyers de base.

# Comparaison par arrondissement : création d'un indicateur synthétique pondéré

## 1 – Calcul de l'indicateur synthétique d'encadrement des loyers

L'indicateur synthétique général, dénommé **indicateur synthétique de l'encadrement des loyers**, permettant de comparer les arrondissements lyonnais a été calculé comme la moyenne des indicateurs synthétiques **standardisés** des trois variables.

La standardisation permet la comparaison de plusieurs variables. Elle consiste à opérer une double transformation de centrage et de réduction suivant la formule :

$$X'_i = \frac{(X_i - \bar{X})}{\sigma_x}$$

- Le centrage consiste à ramener la distribution des valeurs à la moyenne.
- La réduction consiste à ramener l'hétérogénéité de la distribution des valeurs à l'écart type



## 2 – Résultats des indicateurs synthétiques des deux variables et de l'indicateur synthétique pondéré pour chaque arrondissement

L'indicateur synthétique pondéré est la somme des indicateurs synthétiques des variables 1 et 2 pondérés par le nombre d'observations.

Arrondissement	Indicateur Variable 1	Indicateur Variable 2	Indicateur synthétique pondéré variables 1 et 2	Catégorie couleur
Lyon 1er	-0,97641	-0,68757	-0,88914	Vert
Lyon 2ème	-0,32844	+1,26004	+0,15850	Orange
Lyon 3ème	+0,84914	-0,99942	+0,28312	Orange
Lyon 4ème	+1,15770	+0,10668	+0,83682	Rouge
Lyon 5ème	-1,70809	+0,10668	-1,15363	Vert
Lyon 6ème	+0,50988	+1,89521	+0,93567	Rouge
Lyon 7ème	+0,78982	-0,06214	+0,52951	Rouge
Lyon 8ème	+0,57185	-0,88340	+0,12612	Orange
Lyon 9ème	-0,86545	-0,73606	-0,82695	Vert

La représentation par catégorie couleur de l'indicateur synthétique pondéré sur la carte des arrondissements lyonnais est en troisième page de l'étude.

### Trois groupes sont identifiés :

- Les arrondissements où l'**encadrement du niveau des loyers est le moins bien respecté** : le **6ème arrondissement** et le **4ème arrondissement**, puis le 7ème arrondissement
- Les arrondissements où l'**encadrement du niveau des loyers est le mieux respecté** : le **5ème arrondissement**, puis le 1er arrondissement et le 9ème arrondissement
- Les arrondissements où le respect de l'encadrement est **dans une situation intermédiaire** : le 8ème arrondissement et le 2ème arrondissement, puis le 3ème arrondissement

# Application de complément de loyer pour les annonces de logements meublés et non meublés

## 1 – Ecart entre loyer de référence des logements meublés et non meublés

La grille d'encadrement des loyers de l'arrêté de la préfecture du Rhône du 27 septembre 2024 applicable au 01 novembre 2024 fixe le loyer de référence des logements meublés à un niveau supérieur d'environ 13% par rapport au loyer de référence des logements non meublés (en moyenne 13,06% pour le secteur géographique de la zone 1 ; 13,00% pour la zone 2 ; 12,99% pour la zone 3 ; 13,02% pour la zone 4 ; 12,86% pour la zone 5).

## 2 – Ecart entre complément de loyer des logements meublés et non meublés

Le complément de loyer est plus fréquent et substantiellement plus élevé pour les logements meublés que pour les logements non meublés.

Observation avec complément	≤ 10% loyer	Entre 10% et 20% inclus	Entre 20% et 30% inclus	Entre 30% et 40% inclus	> 40%	Total
Non meublé	97	83	58	23	26	287
Meublé	88	81	69	50	85	373
Total	185	164	127	73	111	

Les compléments de loyer représentant entre 30% et 40% du loyer de base sont pour les deux tiers des meublés (68,5% de meublés pour 31,5% de non meublé). Cette proportion atteint les trois quarts pour les compléments de loyer supérieurs à 40% du loyer de base (76,5% de meublés pour 23,5% de non meublés).



### **3 – Comparaison entre logements meublés et non meublés quand le complément de loyer est excessif soit supérieur à 30% du loyer de base**

Les logements meublés représentent 73,37% des compléments excessifs (supérieurs à 30% du loyer de base) contre 26,63% pour les logements non meublés.

Les causes de cette situation peuvent être recherchées dans les motifs utilisés par les annonceurs pour justifier de l'application d'un complément aux logements en général, et aux logements meublés en particulier.

### **4 – Analyse antérieure des motifs déclarés pour justifier la présence d'un complément de loyer**

Notre étude des compléments de loyer au 1er semestre 2023 sur les communes de Paris, Lille, Lyon/Villeurbanne, Montpellier et Bordeaux sur la base de 4805 observations (« Complément de loyer : des pratiques et des stratégies de valorisation différenciées », publiée le 23 janvier 2024 et consultable sur [www.observatoire-lfc.fr](http://www.observatoire-lfc.fr) ) montre que Lyon est la commune où l'utilisation des compléments de loyer est la plus fréquente, que le niveau des compléments de loyer à Lyon est élevé (comparable à celui de Bordeaux et supérieur à celui de Lille) mais que les motifs indiqués pour justifier l'application d'un complément de loyer à Lyon sont majoritairement non déterminants dans la fixation du loyer (contrairement à Bordeaux où les motifs sont majoritairement déterminants).

### **5 – Application de cette analyse aux logements meublés**

Les meubles et les équipements des logements meublés, très souvent cités par les annonceurs pour justifier l'application d'un complément de loyer (les termes « équipements » et « cuisine équipée » étaient six fois plus cités pour les logements meublés que pour les logements non meublés, le terme « mobilier » était neuf fois plus cités pour les logements meublés que pour les logements non meublés), ne peuvent pas justifier l'existence d'un complément de loyer dans la mesure où ils sont déjà pris en compte dans la majoration d'environ 13% appliquée au loyer de référence d'un logement meublé par rapport à celui d'un logement non meublé.

Cette situation pourrait conduire à modifier la réglementation en limitant l'application des compléments de loyer pour les logements meublés qui représentent dans notre étude près des trois quarts des excès mesurés.

## 6 – Classification des motifs justifiant ou non l'application d'un complément de loyer

Après étude des emplacements de stationnement (parking, garage, box) en lot annexe ou en location séparée, nous avons établi une classification des motifs utilisés pour justifier l'application d'un complément de loyer en **9 catégories de motifs déterminants dans la valeur locative** : surface non habitable inférieure à 1m80 hors mezzanine, vue directe sur fleuve ou monument, hauteur sous plafond supérieur à 3m50, terrasse toute surface ou balcon/loggia d'une surface supérieure à 8 m<sup>2</sup> avec une largeur supérieure à 2 m, jardin ou cour ou patio privatif, piscine ou sauna ou jacuzzi privatif, climatisation centralisée privative partielle ou totale, revêtements luxueux (marbre au sol, plan en granit, éléments en corian, parquet en chêne massif, ...), éléments spécifiques (dressing séparé, grande cave, home-cinéma, bibliothèque sur mesure, immeuble classé, ...). Nous avons alors estimé le mode de calcul et les valeurs locatives pour chaque motif déterminant afin de mesurer le montant du complément de loyer ainsi recalculé et de le comparer avec le montant du complément de loyer demandé dans les annonces.

**Les motifs non déterminants étaient regroupés dans 13 catégories** : localisation et emplacement, standing et confort, loggia/balcon non spécifique, lots annexes non spécifiques hors emplacement de stationnement, exposition du logement, mobilier, vue non directe, cuisine équipée/aménagée ou équipement, logement rénové, distribution et aménagement du logement, fenêtres ou portes ou cheminée, hauteur sous plafond non spécifique ou mezzanine, immeuble réhabilité.

**En l'absence de jurisprudence suffisante, l'établissement d'une classification indicative de ce type, validée par l'examen des pratiques des commissions de conciliation quand elles sont saisies de litiges relatifs au complément de loyer, pourrait donner des repères aux acteurs du marché locatif dans leur utilisation des compléments de loyer.**

# Analyse des pratiques des bailleurs particuliers et professionnels

Certains bailleurs ou leurs mandataires peuvent utiliser des pratiques non conformes à la réglementation (absence d'information sur le loyer de référence majoré applicable, présence d'un complément de loyer non justifié, absence de charges locatives dissociées dans l'annonce) comme stratégies pour maintenir des loyers élevés par dépassement du loyer de référence majoré, par contournement dans l'application d'un complément de loyer non déterminant dans la valeur locative du bien ou par évitement d'un contrôle à priori du respect de l'encadrement des loyers au moment de la publication de leurs annonces.

D'autres stratégies conformes à la réglementation existent également pour éviter l'encadrement des loyers : bail résidence secondaire, bail société ou location saisonnière (dont la pratique est désormais plus encadrée).

## 1 – Comportement des particuliers par rapport au dépassement du loyer de référence majoré comparé au comportement des professionnels

Certains particuliers publient leurs annonces par l'intermédiaire de diffuseurs d'annonces professionnels qui n'effectuent pas d'acte de location : nous avons enregistré ces annonces dans notre base de données comme des annonces de particuliers, alors qu'elles sont classées en professionnel sur le site Leboncoin.

Les professionnels représentent 60,5% des observations sans complément de loyer (1103 sur 1823 observations), 39,5% pour les particuliers (720 sur 1823 observations). Le dépassement du loyer de référence majoré à Lyon est majoritairement le fait de particuliers : dans 64,6% des cas (312 sur 483 observations) contre 35,4% pour des professionnels (171 sur 483 observations).

**Quand les annonces proviennent de particuliers, pour des logements sans complément de loyer, les loyers dépassent dans 43,33% des cas le loyer de référence majoré, contre 15,5% quand les annonces proviennent de professionnels.**

## 2 – Comportement des professionnels par rapport à l'application d'un complément de loyer excessif comparé au comportement des particuliers

L'utilisation d'un complément de loyer est majoritairement une pratique de professionnels : 79,63% des cas (645 sur 810 observations) contre 20,37% pour des particuliers (165 sur 810 observations).

81,4% des observations avec des compléments de loyer excessifs (complément de loyer supérieur à 30% du loyer de base) proviennent des professionnels (180 sur 221 observations) contre 18,6% pour les particuliers (41 sur 221 observations).

**Que les annonces proviennent de particuliers ou de professionnels, pour des logements avec complément de loyer, les compléments de loyer sont excessifs dans environ un quart des cas (27,9% pour les professionnels, 24,84% pour les particuliers).**

## 3 – Classement des professionnels par rapport au dépassement du loyer de référence majoré et à l'application de complément de loyer excessif

**Classement des dix professionnels les plus représentés par ordre décroissant**

Professionnels	Nombre d'annonces	Annonces sans complément > loyer de référence majoré	Annonces avec un complément > 30 % du loyer de base	Non-respect de l'encadrement	Pourcentage
Annonceur 1	61	5/45	5/16	10/61	16,3
Annonceur 2	52	8/26	10/26	18/52	34,6
Annonceur 3	41	1/32	2/9	3/41	7,3
Annonceur 4	41	3/38	1/2	4/40	10
Annonceur 5	39	6/21	6/18	12/39	30,7
Annonceur 6	39	0/33	1/6	1/39	2,5
Annonceur 7	39	0/39	0/0	0/39	0
Annonceur 8	38	1/24	4/14	5/38	13,1
Annonceur 9	35	2/24	4/11	6/35	17,1
Annonceur 10	<b>34</b>	<b>4/26</b>	<b>4/8</b>	<b>6/34</b>	<b>17,6</b>

Quand il s'agit d'une franchise immobilière, nous avons retenu les résultats pour les différentes agences de la franchise, considérant que chacune pratique une politique commerciale indépendamment des autres. Un seul groupe national fait partie des dix principaux annonceurs pour lequel nous avons traité les observations agence par agence.

Il y a une grande atomocité de l'offre locative, le premier annonceur ne représentant que 2% de l'ensemble des observations.

L'analyse des publications des dix principaux annonceurs professionnels montrent que les dépassements du loyer de référence majoré et les compléments de loyer excessifs sont des pratiques utilisées par certains professionnels plutôt qu'une pratique excessive partagée par l'ensemble des professionnels les plus représentatifs en termes de volume d'annonces publiées.

Ainsi, deux agences immobilières sur les dix principales ont un pourcentage de non-respect de l'encadrement des loyers correspondant à plus de 30% de leurs annonces, ratio très supérieur à la moyenne des professionnels dans nos observations.

Les autres agences sont en dessous de la moyenne (qui est de 15,5% des annonces pour le dépassement du loyer de référence majoré et de 27,9% pour l'application de complément de loyer excessifs dépassant 30% du loyer de base). Deux agences appliquent strictement l'encadrement des loyers sur ces deux critères.



# Synthèse

L'Observatoire LFC a effectué une analyse exhaustive des annonces de location résidence principale publiée sur le site Leboncoin à Lyon représentant 2633 observations pour la période du 01 novembre 2024 au 31 janvier 2025.

Cette analyse ne donne qu'une vision partielle du marché locatif dans la mesure où 1372 annonces publiées sur cette période n'ont pas pu être prises en compte, le loyer hors charges hors complément n'étant pas renseigné.

Les effets de l'encadrement du niveau des loyers sont limités : la diminution du loyer de base demandé par application du loyer de référence majoré concerne 18% des observations sans complément de loyer avec un état déterminé.

Trois causes principales sont relevées :

L'encadrement de l'évolution des loyers est prépondérant sur l'encadrement du niveau des loyers : le loyer de base demandé ne peut pas dépasser le loyer du précédent locataire et est inférieur au loyer de référence majoré dans 48% des observations.

Les pratiques de dépassement du loyer de référence majoré concernent 34% des observations sans complément de loyer avec un état déterminé pour lesquels les bailleurs et leurs mandataires ne respectent pas l'encadrement.

Les pratiques de contournement de la réglementation dues à l'application de compléments de loyer excessifs contribuent également à limiter ses effets : plus d'un quart des observations (27,88%) avec complément de loyer ont un complément supérieur à 30% du loyer de base. Les logements meublés concentrent 73% de ces excès.

Le dépassement du loyer de référence majoré revêt une dimension spatiale est/ouest à partir du Rhône, les arrondissements lyonnais de l'ouest ayant des moyennes de dépassement plus faibles que les arrondissements lyonnais de l'est, à l'exception du 4ème arrondissement qui dispose du pourcentage de dépassement le plus élevé. Les arrondissements avec les loyers les moins chers ne respectent pas mieux le loyer de référence majoré.

Le contournement par l'application de compléments de loyer excessifs est très significatif dans le 2ème et le 6ème arrondissement.



L'indicateur synthétique pondéré pour ces deux variables montre que l'encadrement du niveau des loyers est moins bien respecté dans le 4ème et le 6ème, et dans une moindre mesure le 7ème arrondissement. L'encadrement du niveau des loyers est mieux respecté dans le 5ème arrondissement, puis dans le 1er et le 9ème arrondissement.

Le non-respect de l'encadrement du niveau des loyers relève essentiellement du dépassement du loyer de référence majoré par les particuliers (43% des annonces de particuliers, 15% pour les professionnels) et de la pratique de complément de loyer excessifs dans environ un quart des cas que l'annonceur soit particulier ou professionnel.

L'analyse des publications des principaux annonceurs professionnels montre une situation contrastée entre le respect strict de l'encadrement et des pratiques non respectueuses du cadre réglementaire.

L'étude est également disponible sur le site internet : **[www.observatoire-lfc.fr](http://www.observatoire-lfc.fr)**

L'analyse des données pour Villeurbanne fera l'objet d'une étude séparée sur l'application de l'encadrement des loyers en périphérie des centres urbains (par comparaison avec les arrondissements lyonnais et avec deux autres villes périphériques de Paris : Montreuil et Saint Denis).



## Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo  
69002 LYON

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

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