



**Observatoire LFC**

Observatoire des Loyers

Formés d'un Complément

# Complément de loyer : des pratiques et des stratégies de valorisation différenciées



**Etude des compléments de loyer au 1er semestre 2023 sur les communes de Paris, Lille, Lyon/Villeurbanne, Montpellier et Bordeaux**

Synthèse des résultats – 23 janvier 2024

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

**En appliquant un complément de loyer pour obtenir un loyer supérieur au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral, les bailleurs privés poursuivent un objectif de valorisation économique de leur bien immobilier.**

L'analyse des données avec complément de loyer collectées sur le site Leboncoin au 1er semestre 2023 (4805 observations pour des logements locatifs en résidence principale du marché immobilier privé à Paris, Lille, Lyon/Villeurbanne, Montpellier et Bordeaux) met en perspective des pratiques de complément de loyer et des stratégies de valorisation différentes.

## Application et pratique des compléments de loyer

Tableau 1 : Traitement des annonces immobilières du site Leboncoin

	Paris	Lille	Lyon Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux
Annonces avec complément	761	909	2067	375	693
En % des annonces de location	6 %	14 %	25 %	8 %	10,5 %

**Dans ces annonces avec complément de loyer, les particuliers sont très minoritaires : les professionnels, bailleurs ou mandataires, représentent entre 82% et 90% de ces annonces.**

Toutes les catégories figurant dans les tableaux suivants représentent plus de 50 observations. Les locations de chambre n'ont pas été comptabilisées.

## Tableau 2 : Loyer de base et complément de loyer par commune

**Le loyer de base correspond au loyer hors charges après déduction du complément de loyer**

	Paris	Lille	Lyon Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux
Loyer de base moyen en €	1281,16	650,83	807,43	668,03	843,45
Complément moyen en €	202,21	117,41	182,14	115,12	179,11
en % du loyer de base moyen	15,78 %	18,04 %	22,55 %	17,23 %	21,23 %

**La situation de Paris** est particulière dans la mesure où la ville dispose du loyer de base moyen et du complément de loyer moyen les plus élevés, mais le complément de loyer moyen représente le pourcentage le plus faible du loyer de base moyen (15,78%).

**Pour les autres communes**, des similitudes dans les niveaux de loyer de base moyen et de complément de loyer moyen permettent de distinguer deux catégories :

- **Les communes où les montants sont moins élevés** : à Lille et Montpellier, les loyers de base moyens sont compris entre 650 et 668 €/mois, les compléments de loyer moyens entre 115 € et 118 € / mois, le complément de loyer moyen représentant un pourcentage modéré du loyer de base moyen (entre 17 et 18%)
- **Les communes où les montants sont plus élevés** : Lyon/Villeurbanne et Bordeaux, les loyers de base moyens sont compris entre 807 et 844 €/mois, les compléments de loyer moyen entre 179 € et 183 € / mois, le complément de loyer moyen représentant un pourcentage élevé du loyer de base moyen (entre 21 et 23%)

Entre ces deux catégories, un écart de 25% dans le montant du loyer de base moyen correspond à un écart de 55% dans le montant du complément de loyer moyen. Plus que le loyer de base qui est le reflet du loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral, le complément de loyer pour ces communes est un indicateur de l'état de tension de ces marchés immobiliers locatifs.

**Tableau 3 : Annonces par type de logements en %**

	Paris	Lille	Lyon Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux
<b>T1</b>	36,53	40,41	34,40	41,19	28,47
<b>T2</b>	34,96	29,05	30,40	26,71	25,66
<b>T3</b>	18,66	16,53	20,69	14,21	26,25
<b>T4</b>	5,65	6,89	10,01	10,51	10,03
<b>T5 et +</b>	3,94	2,41	3,44	1,13	2,66
<b>Maison</b>	0,26	4,71	1,06	6,25	6,93
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%	100%

### Comparaison de la typologie des logements en résidence principale

	1 et 2 pièces Leboncoin annonces secteur privé avec complément de loyer	1 et 2 pièces résidence principale en 2020 source Insee
<b>Paris</b>	71,49 %	54,7 %
<b>Lille</b>	69,46 %	44,7 %
<b>Bordeaux</b>	54,13 %	42,9 %
<b>Montpellier</b>	67,90 %	42,8 %
<b>Lyon + Villeurbanne</b>	64,80 %	40,5 % 40,1 %

La typologie des logements de source Insee comprend l'ensemble des logements du secteur privé et du secteur public occupés à titre de résidence principale (pour l'essentiel par des propriétaires ou par des locataires).

La hiérarchie des typologies pour les logements de type 1 et de type 2 est respectée à l'exception de Bordeaux où la surreprésentation des logements à louer de type 1 et de type 2 est moins marquée que dans les autres communes.

La répartition par type de logement des annonces pour Bordeaux est singulière dans la mesure où l'application d'un complément de loyer touche plus uniformément l'ensemble des logements quel que soit leur type : les logements de type 3 qui représentent selon l'Insee 25,2% des logements en résidence principale, représentent 26,25% dans nos observations avec complément de loyer.

**Tableau 4 : Loyer de base moyen et complément de loyer moyen en € par type de logement (T1, T2, T3)**

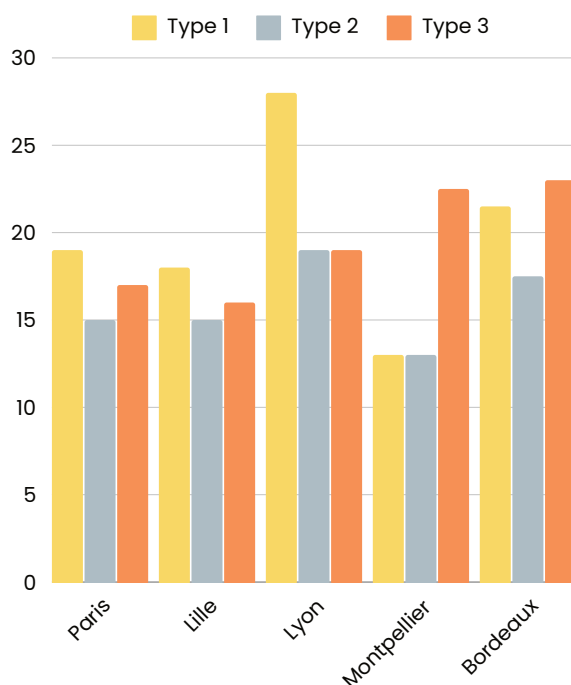
	Paris	Lille	Lyon Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux
<b>Loyer de base T1</b>	729,67	419,63	478,47	425,49	467,98
<b>Complément T1</b>	139,08	76,77	135,86	55,70	99,94
<b>En % du loyer de base moyen T1</b>	19,06%	18,29%	28,39%	13,09%	21,35%
<b>Loyer de base T2</b>	1179,99	618,01	742,61	602,59	722,06
<b>Complément T2</b>	176,94	92,84	146,79	76,51	129,78
<b>En % du loyer de base moyen T2</b>	14,99%	15,02%	19,77%	12,69%	17,97%
<b>Loyer de base T3</b>	1786,65	877,96	1018,01	878,32	1003,01
<b>Complément T3</b>	302,52	143,57	199,99	197,13	221,21
<b>En % du loyer de base moyen T3</b>	16,93%	16,35%	19,65%	22,44%	22,05%

**Le complément de loyer moyen représente une part particulièrement importante du loyer de base moyen pour les logements de type 1 à Lyon et Villeurbanne : 28,39%.**

Nous constatons une cohérence dans la hiérarchie des pourcentages de loyers représentés par les compléments pour les logements de type 1 et 2 des différentes communes : Lyon/Villeurbanne en premier, Bordeaux, puis Paris et Lille, et enfin Montpellier.

Pour les logements de type 3, des pourcentages élevés sont observés pour Montpellier et Bordeaux, des pourcentages plus faibles pour Paris et Lille, Lyon/Villeurbanne occupant une situation intermédiaire.

## Graphique 1 : Complément de loyer moyen en % du loyer de base moyen pour les types 1, 2, 3



## Tableau 5 : Influence du meublé sur le montant du complément de loyer

Complément de loyer moyen en € meublé et non meublé pour des logements de type 1, 2 et 3

	Paris	Lille	Lyon Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux
<b>Complément T1</b>					
Meublé	NS	79,95	145,74	60,00	105,41
Non Meublé	NS	70,77	102,83	49,24	89,40
Ecart en %		+12,9%	+41,7%	+21,8%	+17,9%
<b>Complément T2</b>					
Meublé	196,55	103,77	164,91	94,89	134,28
Non Meublé	139,01	81,30	103,34	62,29	121,23
Ecart en %	+41,3%	+27,6%	+59,5%	+52,3%	+10,7%
<b>Complément T3</b>					
Meublé	337,99	179,82	234,93	NS	214,61
Non Meublé	278,02	107,31	147,80	NS	228,43
Ecart en %	+21,5%	+67,5%	+58,9%		-6,0%

Les valeurs NS du tableau correspondent à un nombre d'observations inférieur à 50.

**Les compléments de loyer des logements meublés sont supérieurs aux compléments de loyer des logements non meublés.** Les bailleurs justifient en partie cette différence par les caractéristiques du meublé : mobilier, électroménagers, équipements plus complets que pour un logement non meublé, présence éventuelle de linge de maison ou de bains. Pour les logements de type 1 et 2, les écarts en % entre les compléments de loyer meublés et non meublés sont plus importants à Lyon et Villeurbanne que dans les autres villes.

**Ces écarts de complément sont plus importants pour les types 2 que pour les types 1,** à l'exception de Bordeaux où le caractère meublé ou non meublé du bien aurait moins d'impact sur le montant du complément de loyer (le complément y est même inférieur pour les logements de type 3 meublé par rapport au non meublé).

**Le caractère meublé ne constitue pas la cause essentielle du montant du complément de loyer pour les logements de type 1** sauf à Lyon et Villeurbanne où l'écart est supérieur à 40%. Les logements meublés représentent 73,62% des logements de type 1 à Lyon et Villeurbanne.

**Lille obtient l'écart en pourcentage le plus faible pour les logements de type 1 entre meublé et non meublé,** alors que cette catégorie est prépondérante dans sa distribution par type de logement. Les montants de compléments de loyer sont plus faibles à Lille : la pression du marché privé est sans doute atténuée par la part importante de logements publics dans le parc immobilier (26,80% des occupants en résidence principale en 2020 étaient locataires en HLM à Lille, contre 16,63% à Bordeaux ou 18,81% à Lyon, source Insee).

## Synthèse des données pour l'application et la pratique des compléments de loyer :

	Paris	Lille	Lyon Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux
Complément moyen	Elevé	Faible	Elevé	Faible	Elevé
Complément moyen en % du loyer moyen	Faible	Intermédiaire	Elevé	Faible	Elevé
Application et pratique du complément de loyer	Application peu fréquente et pratique de montants élevés	Application relativement fréquente et pratique de montants modérés	Application très fréquente et pratique de montants élevés	Application peu fréquente et pratique de montants modérés	Application relativement fréquente et pratique de montants élevés
Particularités	Les compléments moyens représentent un % faible des loyers de base moyen (15%)	Les logements de type 1 représentent 40% des logements avec complément	67% des logements sont meublés Montant du complément très élevé pour les logements de type 1	Montant du complément élevé pour les logements de type 3	Application uniforme des compléments de loyer pour les logements de type 1, 2, 3

## Compléments de loyer : une stratégie peu utilisée par les bailleurs à Paris et Montpellier

**En appliquant un complément de loyer pour obtenir un loyer supérieur au loyer de référence majoré, les bailleurs privés poursuivent un objectif de valorisation économique de leurs biens :**

- Certains veulent valoriser les caractéristiques de leur logement qui sont « déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique », selon le décret du 10 juin 2015. Nous considérerons que ces bailleurs sont particulièrement attachés à la valeur patrimoniale de leur bien immobilier.



- D'autres veulent maintenir un revenu locatif supérieur au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral. Nous considèrerons que ces bailleurs sont particulièrement attachés à la rentabilité de leur investissement.

Ils peuvent avoir pour objectif d'amortir des travaux de rénovation réalisés dans le logement, de maintenir le niveau de revenus locatifs antérieur, de maintenir la part couverte par les loyers perçus pour le remboursement des mensualités de leur prêt bancaire contracté au moment de l'achat du bien, ou de rechercher un rendement maximum.

Les caractéristiques des bailleurs privés (âge, CSP, taille et origine du patrimoine), les facteurs socio-culturels ou le contexte local sont autant de facteurs explicatifs de ces différents comportements. L'ensemble de ces dynamiques sont à l'œuvre simultanément.

L'analyse comparative des motifs déclarés dans les annonces pour expliquer les compléments de loyer, l'estimation de la valeur de ces motifs et la comparaison entre les compléments de loyer demandés et l'estimation de leurs valeurs nous permettra de constater d'une part si les pratiques géographiquement différenciées des compléments de loyer s'expliquent plutôt par des caractéristiques intrinsèques aux logements ou par des différences de comportement des bailleurs privés, et d'autre part, si ces pratiques sont excessives, et dans quelles proportions.

L'analyse des données nous a permis de dissocier les situations de Paris et Montpellier où le complément de loyer est peu employé, des situations des autres communes où la pratique est plus fréquente (à Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux).

Nous avons analysé les motifs indiqués par les annonceurs pour justifier le complément de loyer. L'annonceur n'a pas l'obligation légale d'indiquer le ou les motifs justifiant le complément de loyer dans l'annonce : son obligation est de les faire figurer dans le bail en indiquant pour chaque motif la valeur correspondante incluse dans le complément demandé. Aussi, la plupart des annonces ne mentionnent pas de motif.

**Tableau 6 : Annonces avec motif déclaré**

	Paris	Lille	Lyon Villeurbanne	Montpellier	Bordeaux
<b>Annonces avec motif déclaré</b>	61	202	643	59	142
<b>En % des annonces</b>	8,02%	22,22%	31,10%	15,73%	20,49%

Le nombre d'annonces avec motif déclaré (l'annonceur justifie le complément de loyer demandé par un ou plusieurs motifs figurant sur la même ligne que le montant du complément de loyer dans l'annonce) n'est pas suffisant pour faire une étude des motifs pour Paris et Montpellier.

### **L'absence relative de pratique de complément de loyer et d'identification des motifs déclarés dans ces deux villes renvoie pourtant à deux situations différentes :**

#### **A Paris, le complément de loyer ne constitue pas une stratégie dominante de valorisation pour les bailleurs privés**

Le complément de loyer apparaît peu utilisé comme stratégie pour contourner l'application de l'encadrement du niveau des loyers, contrairement au recours à la location saisonnière de courte durée (les annonces de location avec complément de loyer ne représentent qu'environ 6% des annonces de location publiées par Leboncoin).

Un classement par arrondissement indique un nombre très faible d'annonces pour les arrondissements centraux, du 1er ou 8ème arrondissement, avec en moyenne 10 annonces en six mois. Les arrondissements les plus concernés par ces annonces avec complément sont les arrondissements du nord-est de la capitale : 18ème, 19ème et 20ème arrondissement (plus de 50 observations), c'est-à-dire les arrondissements éloignés du centre où les prix sont les moins élevés.

Dans les arrondissements centraux, la location de courte durée constitue la stratégie dominante de valorisation des biens immobiliers, de telle sorte que l'offre locative de courte durée prend le pas sur l'offre locative de logements en résidence principale (avec ou sans complément) avec des rendements locatifs nettement plus élevés. Dans ce contexte, le complément de loyer ne constitue pas une stratégie significative de valorisation pour les bailleurs privés. Même en alignant la fiscalité des locations saisonnières sur celles des locations de longue durée meublées ou non meublées, l'écart de rentabilité en faveur de la location saisonnière restera réel. D'autre part, le taux de vacance du parc immobilier à Paris de 8,5% est d'un niveau supérieur aux moyennes régionales et nationales selon l'Insee.

## A Montpellier, le complément de loyer est peu appliqué dans un patrimoine plus récent que dans les autres communes.

Les annonces de location avec complément de loyer ne représentent qu'environ 8% des annonces de location publiées par Leboncoin pour la location à Montpellier. Les compléments de loyer sont majoritairement appliqués pour les logements de type 1 (41,19% de nos observations) avec une valeur moyenne de complément de loyer faible (55,70 €).

Plus des deux tiers des logements en résidence principale avant 2018 (68,3%) ont été construits après 1970. [30,8% à Paris, 46,4% à Bordeaux, 49,4% à Lille, 52,6% à Lyon hors Villeurbanne, Source Insee].

Pourtant, ce patrimoine immobilier bénéficie d'une proportion plus fréquente d'équipements (climatisation) ou d'espaces extérieurs (terrasse) qui pourraient être invoqués par les propriétaires pour demander un complément de loyer et qui expliquent en partie le montant élevé des compléments de loyer pour les logements de type 3.

Compte tenu du caractère récent du patrimoine immobilier, les loyers de référence fixés par arrêté préfectoral correspondraient plus aux loyers de marché pour ces logements vacants (le loyer de référence est déterminé selon les niveaux de loyer observés sur l'ensemble du parc privé locatif par l'Observatoire local des loyers). Le recours au complément de loyer serait alors moins fréquent.

**Dans les autres villes de notre étude, la situation de tension sur le marché immobilier créerait un décalage** pour un patrimoine plus ancien entre les loyers des logements en cours de location pris en compte dans le calcul du loyer de référence et les loyers des logements vacants. Dans cette situation de tension, les loyers des logements anciens vacants ont tendance à s'aligner sur les loyers des logements vacants plus récents.

Certains bailleurs essayent de compenser ce décalage entre prix de marché et loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer. L'objectif pour ces bailleurs est alors de maintenir le niveau antérieur de leurs loyers lors du renouvellement de leurs locataires.

# Analyse des motifs des compléments de loyer à Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux

Pour Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux, nous avons analysé les motifs des compléments de loyer sur les plans quantitatif et qualitatif pour identifier les stratégies de valorisation des bailleurs demandant un complément de loyer. Ils ont été soit déclarés par l'annonceur en même temps que le complément de loyer demandé, soit relevés par nos soins dans l'annonce.

A cette fin, nous avons retenu dix critères relatifs aux caractéristiques des logements :

- Piscine/sauna/jacuzzi privés
- Jardin/cour/patio privés
- Terrasse ou loggia/balcon spécifiques
- Surface non habitable supplémentaire (hors mezzanine)
- Vue directe sur monument historique ou fleuve
- Climatisation
- Hauteur sous plafond supérieure à 3m50
- Revêtements luxueux
- Éléments spécifiques : dressing en pièce séparée, immeuble classé, hôtel particulier, grande cave, home cinéma, grande bibliothèque sur mesure, ...
- Garage/parking/box dissociables du logement

Dans notre étude, ces éléments constituent des motifs justifiés pour expliquer l'existence d'un complément de loyer, à l'exclusion de tout autre motif.

Pour les cinq premières catégories, nous avons analysé les photos jointes aux annonces pour confirmer l'existence de ces éléments et leur adéquation avec les critères retenus.

## Nous avons alors classé les motifs en trois catégories :

- Motifs déclarés ou relevés justifiés et confirmés
- Motifs déclarés ou relevés justifiés et non confirmés
- Motifs déclarés non justifiés

# Analyse quantitative des motifs

Tableau 7 : Nombre d'annonces avec motif déclaré ou relevé

	Lille	Lyon / Villeurbanne	Bordeaux
Annonces avec motif déclaré	202	643	142
Annonces avec motif relevé (hors déclaré)	235	477	276
Total des annonces avec motifs	437	1120	418
% d'annonces avec motifs déclarés	46,22	57,41	33,97

**Les annonces comprenant un ou plusieurs motifs déclarés par l'annonceur représentent plus de la moitié des annonces à Lyon/Villeurbanne (57%), moins de la moitié des annonces à Lille (46%), et seulement un tiers des annonces à Bordeaux.** Les bailleurs à Bordeaux déclarent peu souvent dans leurs annonces le ou les motifs qui expliquent selon eux les compléments de loyer demandés.

Tableau 8 : Nombre de motifs justifiés ou non justifiés

	Lille	Lyon / Villeurbanne	Bordeaux
Motif justifié confirmé	418	891	517
Motif justifié non confirmé	7	83	23
Motif non justifié	214	1228	196
Nombre total de motifs	639	2202	736
% de motifs non justifiés	33,48	55,76	26,63

**Le pourcentage de motif non justifié est majoritaire dans les motifs des annonces pour Lyon/Villeurbanne (55%)** alors qu'il se situe entre un quart et un tiers des motifs des annonces pour les deux autres villes : 26% à Bordeaux et 33% à Lille.

## Tableau 9 : Part du stationnement dans les motifs

	Lille	Lyon / Villeurbanne	Bordeaux
Motif de stationnement	199	409	207
Nombre total de motifs	639	2202	736
% de motif de stationnement	31,14	18,57	28,12

**Les caractéristiques de stationnement (parking/garage/box dissociables du logement) représentent le critère le plus fréquent dans les motifs des compléments de loyer.** Sa proportion est significativement moindre à Lyon/Villeurbanne où le nombre des autres motifs déclarés est plus important.

## Tableau 10 : Nombre de motifs déclarés par annonce, analyse hors stationnement

	Lille	Lyon / Villeurbanne	Bordeaux
Nombre de motif par annonces avec motif	1,46	1,96	1,76
Nombre de motif hors stationnement par annonces avec motif déclaré	2,17	2,78	3,72

**A Lille**, où le nombre d'annonces avec motifs déclarés représentent 46%, chaque annonce avec motifs déclarés comprend un peu plus de 2 motifs (2,17).

**A Lyon**, où le nombre d'annonces avec motifs déclarés représentent 57%, chaque annonce avec motifs déclarés comprend un peu moins de 3 motifs (2,78).

**A Bordeaux**, où le nombre d'annonces avec motifs déclarés représentent 33%, chaque annonce avec motifs déclarés comprend un peu moins de 4 motifs (3,72).

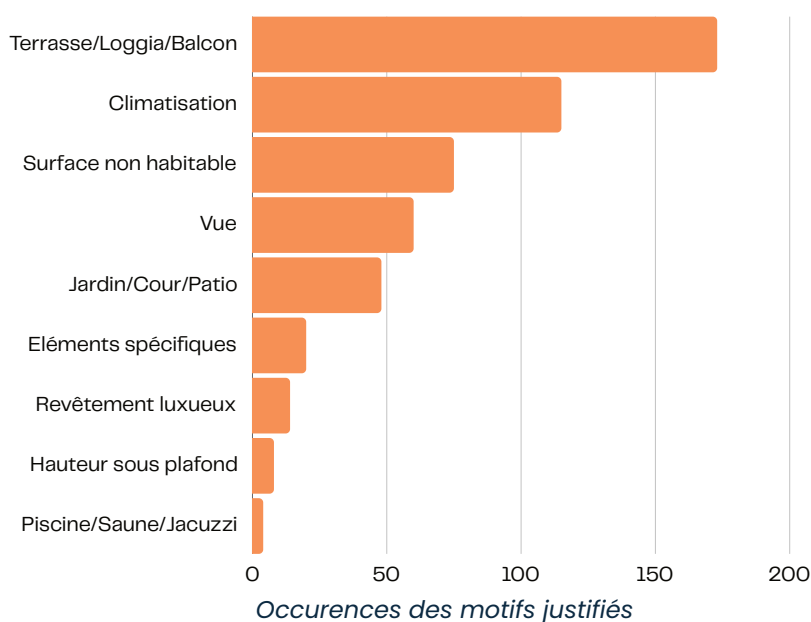


# Analyse qualitative des motifs des appartements

L'analyse qualitative a d'abord été menée sur Lyon/Villeurbanne où les données sont les plus nombreuses. Ces données ne concernent que les appartements, à l'exclusion des maisons et des chambres en colocation non solidaire, par soucis d'homogénéité : en effet, les maisons disposent plus souvent que la moyenne des terrasses, jardins et garages permettant de justifier un complément de loyer, le complément de loyer des chambres étant souvent justifié par les pièces et équipements communs qui sont partagés.

## Graphique 2 : Motifs justifiés les plus utilisés à Lyon/Villeurbanne

L'analyse porte sur l'ensemble des catégories de motifs justifiés hors stationnement (garage, parking, box), soit sur neuf catégories.



Occurrences des motifs justifiés  
Données : Villes de Lyon et Villeurbanne - 1er semestre 2023

**Parmi les motifs non justifiés, dans les quinze mots les plus présents à Lyon / Villeurbanne, les catégories « équipement »** (qui comprend notamment les termes « équipement », « lave-vaisselle », « lave-linge », « télévision », « micro-onde », « four ») et « rénové » (qui comprend les termes « rénové », « refait à neuf ») sont parmi les plus représentées [la catégorie « cuisine équipée » est indépendante de la catégorie « équipement »].

**Pour la catégorie « rénové »**, nous avons analysé la fréquence de leur utilisation pour Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux afin de déterminer si les travaux entrepris dans les logements par le bailleur étaient à l'origine d'une partie des compléments de loyer demandés.

## Tableau 11 : Présence des motifs « équipement » et « rénové » dans les motifs déclarés par l'annonceur

### Justification des compléments de loyer par des travaux de rénovation du logement

	Lille	Lyon / Villeurbanne	Bordeaux
<b>Observations avec motif déclaré</b>	202	643	142
<b>Annonces avec « équipement » cité par l'annonceur comme justifiant le complément</b>	26	93	36
<b>En %</b>	12,87	14,46	25,35
<b>Annonces avec « rénové » cité par l'annonceur comme justifiant le complément</b>	22	105	24
<b>En %</b>	10,89	16,32	16,90

Le nombre d'observations où le complément de loyer est motivé par des travaux de rénovation est non négligeable (entre 10% et 17% des cas). Mais surtout, dans 95% de ces observations, les travaux de rénovation ne sont qu'un des critères parmi d'autres déclarés comme justifiant le complément de loyer. Nous ne pouvons donc pas conclure que les travaux de rénovation sont significatifs dans l'explication des compléments de loyer.

## Etat des compléments de loyer : analyse des écarts entre les compléments demandés et leur estimation de valeur

Pour pouvoir évaluer si le complément de loyer demandé est plutôt surestimé ou, au contraire, sous-estimé, nous avons estimé la valeur de chaque motif justifié puis, pour chaque observation, nous avons calculé la somme de ces estimations de valeur.

Nos estimations de valeur pour chaque motif justifié peuvent être consultées et téléchargées à partir du fichier « analyse des motifs » (pages 44-48) disponible sur :

[www.datavalue.fr/etude-sur-les-complements-de-loyer](http://www.datavalue.fr/etude-sur-les-complements-de-loyer)



**Pour l'estimation des parkings, box et garages**, les valeurs ont été adaptées en fonction des situations locatives de Lille, Lyon (par arrondissement) / Villeurbanne et Bordeaux. Les autres motifs ont des valeurs communes pour les trois villes. Dans un second temps, nous avons comparé les estimations de valeur du complément de loyer de chaque observation avec le complément de loyer demandé dans l'annonce, en calculant l'écart entre ces deux montants. Enfin, nous avons classé ces écarts en attribuant à chaque complément de loyer demandé un état :

- **Sous-évalué** : le complément de loyer demandé est inférieur à notre estimation de valeur de plus de 25 €
- **Conforme** : le complément de loyer demandé correspond à notre estimation de valeur à + ou - 25 €
- **En dépassement** : le complément de loyer demandé est supérieur de 100 € maximum à notre estimation de valeur
- **Surévalué** : le complément de loyer demandé est supérieur de 200 € maximum à notre estimation
- **Excessif** : le complément de loyer demandé est supérieur de 400 € maximum à notre estimation
- **Très excessif** : le complément de loyer demandé est supérieur à 400 € par rapport à notre estimation

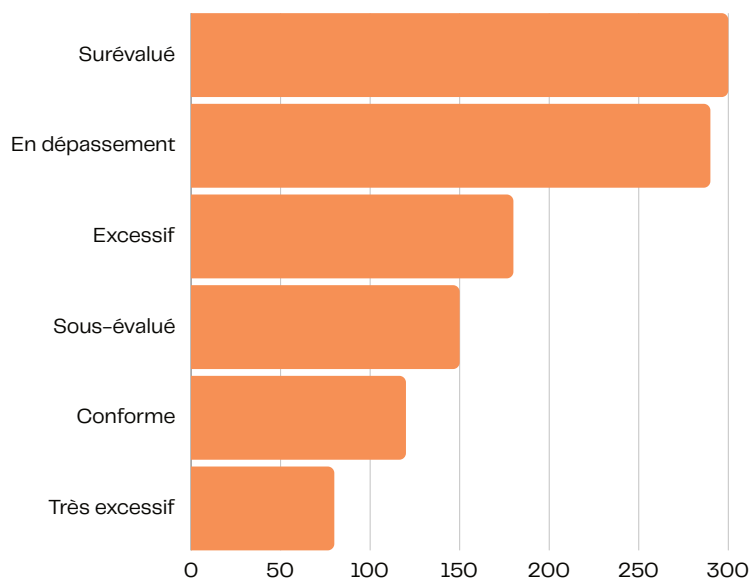
Les valeurs des motifs justifiés non confirmés par l'examen des photos jointes aux annonces n'ont pas été comptabilisées.

## 1 – Analyse pour Lyon et Villeurbanne

**Nous n'avons pas mis en évidence de différences significatives entre les villes de Lyon et de Villeurbanne** sur les motifs justifiés ou non justifiés invoqués pour expliquer l'application d'un complément de loyer ou encore sur les états du complément de loyer (le nombre de données pour Villeurbanne étant restreint). Du fait de la continuité urbaine entre ces deux villes, elles participent à un même marché immobilier.

On obtient les résultats suivants sur les 1120 observations avec motifs prises en compte pour Lyon et Villeurbanne :

### Graphique 3 : Description des états estimés des compléments de loyer avec motifs



Occurrences des états des compléments de loyer estimés  
Données : Villes de Lyon et Villeurbanne – 1er semestre 2023

#### Considérant que les résultats obtenus sur ces 632 logements sont plus précis, nous pouvons remarquer les points suivants :

- A peine un tiers des logements possèdent un complément de loyer conforme ou sous-évalué (19,30% sont sous-évalués et 11,87% sont conformes) ;
- Environ 23% des logements montrent un dépassement du complément de loyer mensuel entre 25€ et 100 € ;
- Environ 22% des logements présentent un complément de loyer surévalué (entre 100 € et 200 € de dépassement)
- Environ 24% des logements présentent un complément de loyer excessif (>200 €) ou très excessifs (>400 €)
- **Répartition meublé / non meublé** : les compléments de loyer excessifs ou très excessifs (écart supérieur à 200 € entre le complément demandé et l'estimation de valeur) se retrouvent plus souvent dans les logements meublés (presque 29%) alors que les logements non meublés sont principalement conformes ou sous-estimés (environ 46%)
- **Répartition en fonction du code postal** : la surévaluation des compléments de loyer est corrélée avec les arrondissements où les prix des loyers sont les plus élevés : pour les trois arrondissements les plus chers de Lyon (1er, 2ème et 6ème arrondissements), on constate que 60% des observations ont un complément de loyer surévalué, excessif ou très excessif alors que les arrondissements les moins chers (8ème et 9ème arrondissements) présentent un pourcentage entre 25% et 26%.

- **Répartition en fonction du type de logement** : l'état de conformité est moins fréquent pour les petits logements : 21,4% des petits logements présentent un état du complément de loyer conforme ou sous-évalué contre 33,9% pour les grands logements.

Ces compléments de loyer élevés peuvent être aggravés pour les logements meublés par des charges forfaitaires (sans régularisation annuelle) excessives : dans l'ensemble de nos observations pour Lyon/Villeurbanne, 9,4% des logements meublés présentent des charges annuelles dépassant 40 €/m<sup>2</sup>/an.

## 2 – Comparaison des états de complément entre Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux

**Tableau 12 : Etats des compléments de loyer à Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux**

Complément de Loyer	Lille		Lyon / Villeurbanne*		Bordeaux	
	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %
<b>Sous-évalué</b>	110	13,25	122	19,30	75	11,88
<b>Conforme</b>	151	18,19	75	11,87	86	13,62
<b>En dépassement</b>	318	38,31	145	22,94	196	31,06
<b>Surévalué</b>	179	21,56	140	22,15	137	21,71
<b>Excessif</b>	61	7,35	91	14,40	103	16,32
<b>Très excessif</b>	11	1,32	59	9,33	34	5,38
<b>Total</b>	<b>830</b>		<b>632</b>	<b>632</b>	<b>631</b>	

*\*après contrôle de cohérence*

**A Lille**, les appartements avec un complément de loyer sous-évalué (valeur estimée supérieure au complément demandé de plus de 25 €) ou conforme (valeur et complément demandé identique à 25 € près) représentent 31,44%.

L'état du complément de loyer « en dépassement » (écart compris entre 25 et 100 euros) représente 38,31 %, catégorie la plus représentée, avec des montants moyens et médians faibles (selon les tableaux 5 et 13).

Les écarts supérieurs à 100 € représentent 30,23 %.

Seul 8,67% des observations ont un pourcentage de complément de loyer excessifs (entre 200 et 400 euros) ou très excessifs (supérieur à 400 €), avec un pourcentage très faible de complément très excessif (1,32%).

**A Lyon/Villeurbanne**, 31,17 % des appartements sont sous-évalués ou conformes. L'état du complément de loyer « en dépassement » représente 22,94 % des observations.

Les écarts supérieurs à 100 € représentent 45,88 %.

23,73% des observations ont un complément de loyer excessif ou très excessif, dont 9,33% des appartements avec un écart de valeur très excessifs qui dépasse 400 €.

**Bordeaux** a le plus faible pourcentage d'appartements avec compléments sous-évalués ou conformes : 25,50%.

31,06% des observations ont un état de complément « en dépassement », catégorie la plus représentée, avec des montants moyens et médians plutôt élevés (selon les tableaux 5 et 13).

Les écarts supérieurs à 100 € représentent 43,41% des observations.

Le pourcentage d'écart excessif ou très excessifs s'élève à 21,7%, avec 5,38% de complément très excessif.

## Comparaison des médianes des écarts à Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux

**Tableau 13 : Médiane de l'écart entre le complément de loyer et l'estimation de valeur par type de logement**

	Lille	Lyon / Villeurbanne*	Bordeaux
Type 1	53 €	116 €	60 €
Type 2	54 €	76 €	80 €
Type 3	57 €	88 €	109 €
Type 4	123 €	198 €	180 €

La médiane de l'écart entre le complément de loyer demandé et l'estimation des motifs le justifiant est deux fois plus élevée pour les appartements de type 1 à Lyon/Villeurbanne par rapport à Bordeaux et à Lille.

**A Lille**, la médiane de l'écart est relativement faible et sensiblement la même pour les logements de type 1, 2 et 3.

**A Lyon/Villeurbanne**, la médiane de l'écart pour les appartements de type 1 est nettement plus élevée que la médiane des appartements de type 2 et 3.

**A Bordeaux**, la médiane de l'écart est progressive en fonction du type de logement.

# Répartition des logements de type 1 en fonction de l'état du complément

Tableau 14 : Ecart entre le complément de loyer demandé et l'estimation de la valeur des motifs justifiés pour les appartements de type 1

Appartement de type 1	Lille	Lyon/Villeurbanne	Bordeaux
Sous-évalué	9,37%	6,25%	10,00%
Conforme	18,75%	16,14%	14,28%
En dépassement	49,14%	22,39%	50,47%
Surévalué	19,31%	38,54%	18,09%
Excessif	3,40%	15,10%	7,14%
Très excessif	0	1,56%	0
Ecart supérieur à 100 €	22,71%	55,20%	25,23%

Les écarts supérieurs à 100 € représentent plus de la moitié des appartements de type 1 observés à Lyon/Villeurbanne, contre un quart à Bordeaux et entre un quart et un cinquième à Lille.

## Conclusion sur les pratiques du complément de loyer et les stratégies de valorisation à Lille, Lyon/Villeurbanne et Bordeaux

**Les pratiques du complément de loyer et les stratégies de valorisation sont différenciées :**

**A Lille**, les motifs déclarés pour expliquer la demande d'un complément de loyer sont justifiés, selon nos critères, dans les deux tiers des cas (66,52%). Dans le cadre d'une stratégie patrimoniale fondée sur les caractéristiques justifiées des logements, les compléments de loyer moyens sont environ un tiers plus faible qu'à Lyon/Villeurbanne et Bordeaux.

Les logements de type 1 représentent la catégorie la plus nombreuse avec 40,41% des annonces (65,24 % de type 1 meublé pour 34,75% de type 1 non meublé).

Les écarts entre le montant de complément demandé et nos estimations de valeur sont contenus : les médianes correspondent à environ 55 € pour les appartements de type 1, de type 2 et de type 3 (hors maison de courée).

L'état de complément « en dépassement », correspondant à un écart de valeur compris entre 25 et 100 €, est le plus représenté avec 38,31 % des appartements. L'état de complément « excessif » ou « très excessif » (écart supérieur de 200 €) représente 8,67%, des appartements dont seulement 1,32% de compléments très excessifs (écart supérieur à 400 €).

La pratique des compléments de loyer à Lille est plutôt modérée.

**A Lyon et Villeurbanne**, selon nos critères, les motifs déclarés sont majoritairement non justifiés (55,76%). Les montants des compléments de loyer des appartements sont significativement surévalués par rapport à nos estimations de valeur (45,88% ont un écart supérieur à 100 €) et, pour près de 10% d'entre eux, très excessifs (avec un écart supérieur à 400 €). Cette situation est caractéristique d'une stratégie d'investissement souhaitant maximiser le rendement au-delà du cadre réglementaire.

Le caractère meublé est un facteur important du complément de loyer : l'état du complément des appartements meublés est principalement excessif ou très excessif (presque 29%), alors que les appartements non meublés sont majoritairement conformes ou sous-évalués (environ 46%).

Les écarts entre les compléments de loyer demandés et leur estimation de valeur sont particulièrement significatifs pour les appartements de type 1 : 38,54% avec un écart entre 100 et 200 €, 15,10% avec un écart compris entre 200 et 400 €, et même 1,56 % avec un écart de plus de 400 € pour une surface moyenne de 23,64 m<sup>2</sup>. Les appartements de type 1 meublé représentent 78% des appartements de type 1. La pratique des compléments de loyer à Lyon/Villeurbanne est singulièrement une demande de complément de loyer excessive pour les logements de type 1 meublé.

**A Bordeaux**, la pratique du complément de loyer est assez uniforme pour les différents types d'appartement, avec des motifs justifiés selon nos critères dans près des trois quarts des cas (73,37%).

Les montants des compléments de loyer des appartements sont significativement surévalués par rapport à nos estimations de valeur (43,41% ont un écart supérieur à 100 €).

L'état de complément « excessif » ou « très excessif » (écart supérieur de 200 €) représente 21,7%, des appartements dont 5,38% de compléments très excessifs (écart supérieur à 400 €).

Cette situation caractérise une stratégie active des bailleurs pour valoriser leurs biens, dans une pratique mixte de stratégie patrimoniale fondée sur les caractéristiques justifiées des logements et de stratégie d'investissement maximisant les revenus locatifs.

**La présentation et la description de la phase initiale de l'étude sur les compléments de loyer sont disponibles et téléchargeables sur le site**

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

**Les données pour le second semestre 2023 ont été collectées ce qui permettra de compléter l'analyse comparative des pratiques de complément de loyer entre les communes participant actuellement au dispositif expérimental d'encadrement du niveau du loyer et de l'étendre aux nouvelles communes qui le rejoindront.**



# Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo  
69002 LYON

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

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

