



Observatoire LFC

Observatoire des Loyers

Formés d'un Complément

Baromètre de l'Encadrement des Loyers Lyonnais Immobilier Et Résidentiel



Baromètre des Loyers Lyon centre n°4

Août-septembre-octobre 2024

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), 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

Les données collectées sur le site Leboncoin représentent 716 observations pour la période du 01 août au 31 octobre 2024 (en diminution de 39% par rapport au trimestre précédent) : 50,42% correspondent à des logements meublés, 37,99% disposent d'un complément de loyer s'ajoutant au loyer de base.

Fréquence du dépassement

Sur 716 annonces, 627 ont un état de dépassement déterminé et 89 ont un état de dépassement indéterminé (un état indéterminé correspond à une annonce dont nous n'avons pas pu identifier si le montant du loyer hors charges était inférieur ou supérieur au Loyer de Référence Majoré).

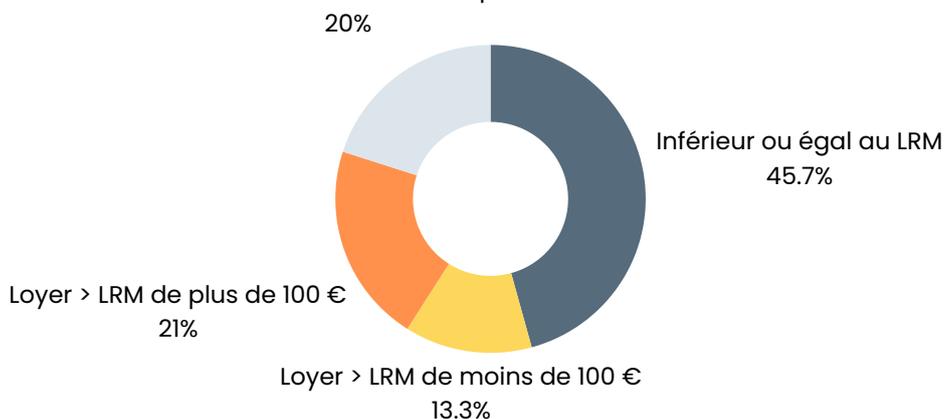
152 annonces ont un loyer hors charges qui dépasse le loyer de référence majoré (LRM) fixé par arrêté préfectoral, soit **24,24% des annonces avec un état déterminé qui ne respectent pas l'encadrement des loyers** (39,81% au trimestre précédent). 444 annonces n'ont pas de complément de loyer (62,01%), 272 annonces ont un complément de loyer (37,99%).

Résultats pour les annonces sans complément de loyer

Contrôle du respect des loyers de référence majorés

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

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



Dépassement du Loyer de Référence Majoré

Pour les résultats des annonces sans complément de loyer, contrairement au calcul de la fréquence générale du dépassement, le pourcentage de dépassement est ici calculé sur la base de l'ensemble des annonces sans complément de loyer (état déterminé et état indéterminé).

Les particuliers représentent 27,48% des annonces contre 72,52% pour les professionnels. Néanmoins, 49,18% des particuliers ont des loyers supérieurs au loyer de référence majoré contre 28,57% pour les professionnels.

44,44% des logements meublés ont des loyers qui dépassent le loyer de référence majoré contre 24,89% des logements non meublés.

Écart par rapport au loyer de référence majoré

Le dépassement moyen pour les 152 annonces en dépassement est de **182,67 €**. 38,82% ont un dépassement inférieur à 100 € (59 annonces), 61,18% ont un dépassement supérieur ou égal à 100 € (93 annonces).

Dépassement par type d'appartement

Les **T1** ont un **dépassement moyen de 131 €** ; les **T2** ont un **dépassement moyen de 178 €** ; les **T3** ont un **dépassement moyen de 292 €**.

Dépassement par arrondissement

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 pour le 1er arrondissement par rapport au trimestre précédent : 45,79 % des annonces dépassent le loyer de référence majoré (contre 49,23% précédemment) pour un dépassement moyen de 173,30 € (contre 125,94 € précédemment).

Situation pour le 2ème arrondissement par rapport au trimestre précédent : 30,48% des annonces dépassent le loyer de référence majoré (contre 33,51% précédemment) pour un dépassement moyen de 236,52 € (contre 170,89 € précédemment).

Situation pour le 4ème arrondissement par rapport au trimestre précédent : 51,72% des annonces dépassent le loyer de référence majoré (contre 40% précédemment) pour un dépassement moyen de 161,47 € (contre 132,55 € précédemment).

Situation pour le 6ème arrondissement par rapport au trimestre précédent : 48,24 % des annonces dépassent le loyer de référence majoré (contre 36,77% précédemment) pour un dépassement moyen de 167,35 € (contre 141,45 € précédemment).

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

Annonces sans complément de loyer



20,04% 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.



49% des particuliers ont des loyers ne respectant pas l'encadrement des loyers (28% pour les professionnels), dans une proportion assez stable.



La fréquence du dépassement est en diminution par rapport au trimestre précédent mais atteint plus d'un tiers des annonces sans complément de loyer : 34,24% des annonces.



Le montant de dépassement moyen est différencié par type d'appartement : 131 € pour les appartements T1 et 178 € pour les appartements T2. Il est exceptionnellement élevé pour les appartements T3 : 292 €.



Le dépassement moyen est en nette augmentation dans tous les arrondissements



Le dépassement moyen reste plus limité dans le 4ème arrondissement (135€) par rapport aux autres arrondissements.



Le 2ème arrondissement se différencie avec une fréquence de dépassement relativement modérée par rapport aux autres arrondissements, mais avec un dépassement moyen particulièrement élevé : 236 €.

Résultats pour les annonces avec complément de loyer

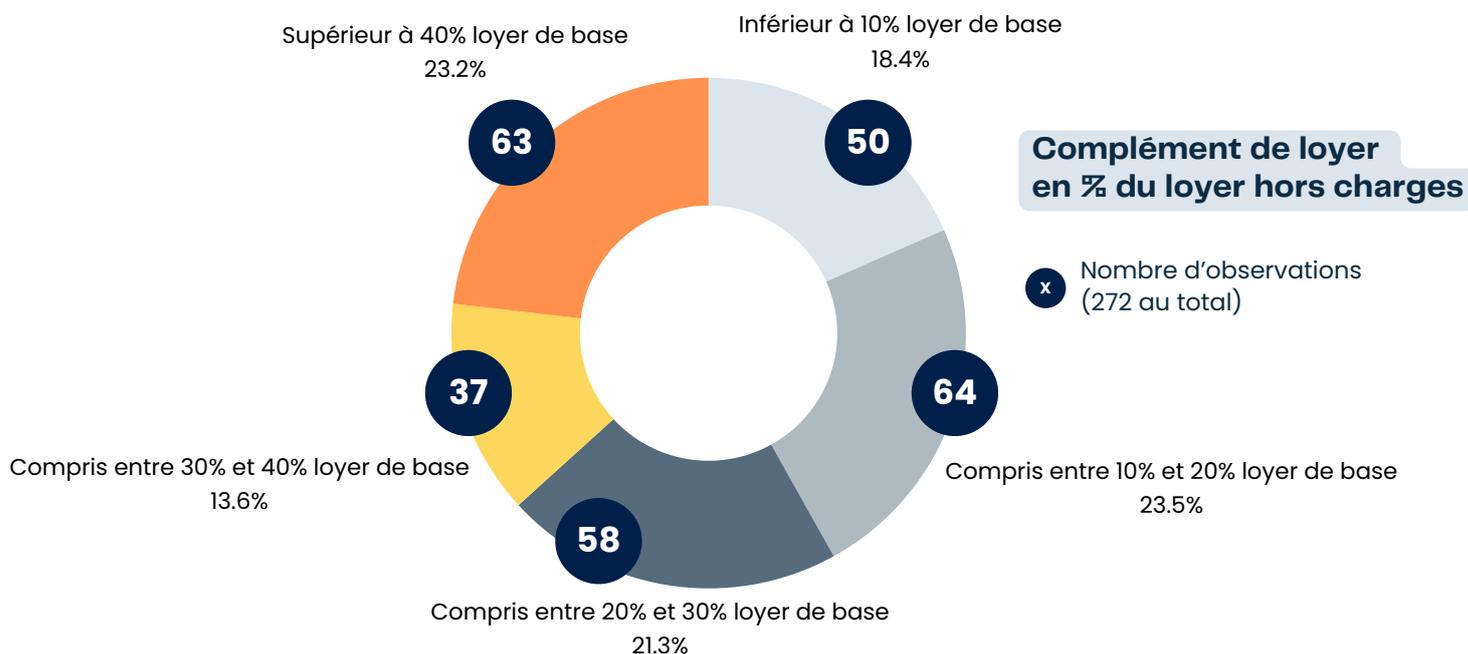
272 annonces avec un complément de loyer ont été collectées sur le site Leboncoin du 01 août au 31 octobre 2024 (38,64% des annonces).

Ces annonces proviennent essentiellement de professionnels (82,35%) et peu de particuliers (17,65%).

Les annonces avec un complément de loyer sont des logements meublés dans 56,62% des cas.

Le loyer de base moyen est de 936,68,90 €, le complément de loyer moyen est de 245,92 €, soit 26,25% du loyer de base.

Pour les logements de type 1, le complément de loyer moyen représente 30,67% 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 24,35% et 25,43%).



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 36,76% des observations pour ce trimestre (13,60% entre 30% et 40% et 23,16% supérieur à 40%).

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

	Lyon 1er	Lyon 2ème	Lyon 4ème	Lyon 6ème
Indicateur synthétique	-0,38	-0,22	+0,24	+0,36
Annonces en dépassement	45,79%	30,47%	51,72%	48,23%
Montant moyen du dépassement en €	173,30	236,52	161,47	167,35
Complément / loyer de base	22,43%	23,43%	27,38%	29,18%



On assiste à un resserrement des écarts de l'indicateur synthétique entre les quatre arrondissements dû à l'évolution de l'indice du 4ème arrondissement :

- Le 6ème arrondissement reste l'arrondissement le plus tendu.
- La situation du 4ème arrondissement s'est détériorée avec notamment plus de 50% des annonces en dépassement de loyer pour des annonces sans complément de loyer et avec un état déterminé.
- Pour le 1er et le 2ème arrondissement, la proportion des compléments de loyer dépassant 40% du loyer de base diminue par rapport au trimestre précédent, mais le montant moyen du dépassement est nettement plus élevé.

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

Par rapport au trimestre précédent qui enregistrait un sommet en termes de déséquilibre du marché immobilier, les résultats pour ce trimestre sont plus contrastés.

Le volume d'annonces enregistrées sur le trimestre août-septembre-octobre 2024 est nettement plus faible que le volume élevé du trimestre précédent : il est sensiblement équivalent au trimestre novembre 2023 - décembre 2023 - janvier 2024.

Le dépassement du loyer de référence majoré est en nette baisse, mais l'analyse par arrondissement révèle une situation différenciée : une baisse pour le 1er et le 2ème arrondissement, une hausse pour le 4ème et le 6ème arrondissement.

Pour les quatre arrondissements, le montant moyen de dépassement du loyer de référence majoré est en hausse.

Comme au trimestre précédent, le pourcentage d'annonce en dépassement le plus faible correspond au montant moyen de dépassement le plus fort.

Par contre, la part des compléments de loyer supérieurs à 40% du loyer de référence majoré est en baisse, excepté pour le 4ème arrondissement.

Le marché locatif du 6ème arrondissement reste le plus tendu.

La situation du 4ème arrondissement s'est significativement dégradé.

Dans un marché locatif moins actif au niveau de la publication des annonces ce trimestre, la tension reste forte.

Une synthèse des résultats annuels du 01 novembre 2023 au 31 octobre 2024 sera publiée le 02 décembre 2024.

Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo
69002 LYON

observatoirelfc@gmail.com

www.observatoire-lfc.fr

