



Observatoire LFC

Observatoire des Loyers

Formés d'un Complément

Complément de loyer limité à 20% du loyer de référence majoré : un premier test sur la ville de Lyon



Publié le 05 mars 2026

www.observatoire-lfc.fr

Dans les zones dites tendues, deux dispositifs de limitation des loyers existent lors d'une nouvelle location :

- l'encadrement de l'évolution du loyer : le loyer du nouveau contrat de location ne peut pas dépasser le dernier loyer appliqué au précédent locataire
- un dispositif expérimental et facultatif d'encadrement du niveau des loyers qui plafonne le montant maximum du loyer que le bailleur peut demander

Un développement du dispositif expérimental est envisagé pour améliorer et généraliser son application. Dans cette perspective, la proposition de loi adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale le 11/12/2025 modifiant l'article 140 de la loi Elan du 23 novembre 2018 prévoit que « le complément de loyer ne peut excéder 20% du montant du loyer de référence majoré » et qu'« aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : (...) une surface habitable égale ou inférieure à 14 mètres carrés ».

Afin de contribuer à l'analyse de la politique d'encadrement des loyers, nous avons tenté de mesurer les effets de ces dispositions pour la ville de Lyon.

Quel serait l'impact sur les loyers de la limitation des compléments de loyer à 20% du montant du loyer de référence majoré ?



Présentation des données

L'Observatoire LFC a constitué une base de données de 4007 observations pour les neuf arrondissements de Lyon et de 969 observations pour Villeurbanne sur la période du 01 novembre 2025 au 31 janvier 2026.

Cette base de données a été constituée par la relève exhaustive des annonces locatives résidence principale publiées par le site internet Leboncoin pour les appartements et maisons des arrondissements de Lyon et de Villeurbanne du secteur locatif privé.

Elle ne comprend pas les logements correspondant aux chambres individuelles louées séparément ou en co-living, appartenant à des résidences services (étudiantes, seniors), disposant de baux civils pour résidence secondaire ou pour employeur logeant leurs salariés, soumis à des dispositifs Pinel ou réglementés, avec des baux mobilité (en raison des difficultés pour distinguer les baux mobilité en résidence principale qui appartiennent au dispositif).

Les caractéristiques relevées pour chaque annonce sont la date de l'annonce, le code postal, le type de bien, la surface habitable, l'adresse ou la zone géographique du bien, le caractère meublé ou non du bien, le diagnostic de performance énergétique, l'année ou la période de construction, la nature de l'annonceur (professionnel, particulier), le nom de l'annonceur, le loyer hors charges mensuel, le montant mensuel des charges (provisions ou forfait), le montant du complément de loyer, le loyer de référence majoré (montant et montant/m²).

Les résultats obtenus ont été comparés à ceux de notre base de données pour la période antérieure du 01 novembre 2024 au 31 janvier 2025 contenant 2 633 observations pour Lyon et 645 observations pour Villeurbanne et à ceux de notre étude publiée le 23/01/2024 concernant les compléments de loyer à Lyon (1797 observations) et Villeurbanne (269 observations) au 1er semestre 2023.

Tableau 1
Annonces avec ou sans complément de loyer,
données par arrondissement

Arrondissement	Effectifs	Sans complément	Avec complément	Dont LRM* non déclaré
69001	323	199	124	19
69002	349	210	139	24
69003	865	560	305	48
69004	239	150	89	24
69005	334	227	107	21
69006	389	242	147	33
69007	605	415	190	51
69008	567	422	145	33
69009	336	244	92	19
Total LYON en %	4007	2669	1338	272
		66,61	33,39	20,33
Villeurbanne en %	969		265	
			27,35	
LYON 2024-2025 en %	2633		660	
			25,07	

*LRM : Loyer de Référence Majoré

A Lyon, la pratique du complément de loyer est fréquente et en nette augmentation par rapport à l'année précédente sur la même période, passant d'un quart à un tiers des annonces.

Pour la période du 01 novembre 2025 au 31 janvier 2026, un tiers des 4007 annonces collectées pour Lyon ont un complément de loyer (33,39% contre 27,34% à Villeurbanne).

Pour la période du 01 novembre 2024 au 31 janvier 2025, les annonces avec complément de loyer pour Lyon représentaient un quart des annonces (25,06%).

Cette situation est due au développement de la pratique des compléments de loyer par les particuliers : au 1er semestre 2023, les professionnels représentaient 90% des annonces avec complément, 80% sur la période du 01 novembre 2024 au 31 janvier 2025, seulement 60% des annonces sur la période du 01 novembre 2025 au 31 janvier 2026 (Tableau 4 « dont annonceur professionnel »).

Détermination du montant du loyer de référence majoré applicable

Le montant du loyer de référence applicable n'est pas déclaré dans 20,32% des annonces avec complément (Tableau 1 « dont LRM non déclaré »). Nous avons traité manuellement ces 272 annonces pour identifier le loyer de référence majoré applicable à chacune de ces annonces.

Quand le secteur géographique est connu mais pas la période de construction, et que les autres caractéristiques ne donnent pas d'information suffisante pour identifier le loyer de référence majoré, nous avons utilisé la méthode suivante :

- Appliquer le loyer de référence majoré le plus faible afin d'obtenir le rapport complément de loyer/loyer de référence majoré le plus fort. Quand le résultat est inférieur à 20%, l'annonce est classée avec les annonces ne dépassant pas la limite de 20%.

- Appliquer le loyer de référence majoré le plus faible et le plus élevé. Quand le résultat est supérieur à 20% dans les deux cas, l'annonce est classée avec les annonces dépassant la limite de 20%.
- Quand le résultat est supérieur à 20% pour le loyer de référence le plus faible et inférieur à 20% pour le loyer de référence le plus élevé, l'annonce n'est pas identifiée (Tableau 2 «LRM identifié ») et est sortie de notre base de calcul.

Quand le secteur géographique n'est pas connu et que les autres caractéristiques ne donnent pas d'information suffisante pour identifier le loyer de référence majoré, l'annonce n'est pas identifiée et est sortie de notre base de calcul.

Les données pour lesquelles l'adresse du bien est connue ont fait l'objet d'un contrôle systématique sur le site internet demarches.toodego.com, à la page « vérifier la conformité à l'encadrement des loyers ».

Correction des compléments de loyer quand le loyer de base diffère du loyer de référence majoré

Si le loyer de base est différent du loyer de référence majoré identifié, une correction est appliquée au complément de loyer afin que le loyer de base soit égal au loyer de référence majoré.

Quand le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré, une majoration correspondant à l'écart est appliquée au complément de loyer. Quand le loyer de base est inférieur au loyer de référence majoré, une majoration est appliquée au loyer de base à concurrence du montant du complément de loyer : dans le cas où l'écart est supérieur au montant du complément de loyer, la totalité du complément de loyer est réintégré dans le loyer de base.

Test de la limite à 20% et à 30% du loyer de référence majoré

Nous avons initialement réparti les observations avec un complément supérieur à 20% du loyer de référence majoré en trois catégories :

- Avec un complément de loyer compris entre 20% et 25%
- Avec un complément de loyer compris entre 25% et 30%
- Avec un complément de loyer supérieur à 30%

La catégorie avec un complément de loyer compris entre 25% et 30% étant la plus faiblement représentée, nous ne la reproduisons pas en tant que telle dans nos tableaux de synthèse : nous ne conservons qu'une catégorie supérieure à 20%, conforme à la limitation étudiée et une catégorie supérieure à 30%.

Tableau 2

Compléments de loyer supérieurs à 20% et à 30% du loyer de référence majoré

Arrondisse- ment	Avec complément	LRM identifié	Complément > 30% LRM	en %	Complément > 20% LRM	en %
69001	124	124	27	21,77	48	38,70
69002	139	138	44	31,88	66	47,82
69003	305	302	60	19,86	93	30,79
69004	89	85	21	24,7	32	37,64
69005	107	104	21	20,19	40	38,46
69006	147	144	30	20,83	56	38,88
69007	190	185	46	24,86	72	38,91
69008	145	138	32	23,18	58	42,02
69009	92	91	18	19,78	37	40,65
Total LYON	1338	1311	299	22,8	502	38,29
en %	33,39					

Le nombre d'annonces dont le complément représente plus de 20% du loyer de référence majoré correspond à 38,29 % de l'ensemble des annonces avec complément. C'est sur ces annonces que la limitation du complément de loyer à 20% du loyer de référence majoré aurait pour conséquence une baisse du montant du loyer.

Sur 502 observations, 203 ont un complément compris entre 20% et 30% du loyer de référence majoré, 299 observations ont un complément supérieur à 30% : les compléments de loyer les plus éloignés de la limite de 20% représentent 59,56%. Les effets sur les loyers d'une limitation du complément à 20% du loyer de référence majoré en seront plus importants.

Tableau 3
Montant moyen des compléments de loyer

Arrondissement	Complément/LRM moyenne	Complément/LRM écart type	Complément limité à 20%/LRM moyenne
69001	19,93%	0,1821	13,01%
69002	25,02%	0,2096	14,69%
69003	18,65%	0,1735	12,77%
69004	20,51%	0,1745	18,43%
69005	20,02%	0,1819	13,12%
69006	20,18%	0,1705	13,92%
69007	20,99%	0,1962	13,09%
69008	20,56%	0,1639	13,86%
69009	19,06%	0,1724	12,92%
Total LYON	20,39%		13,68%

Le montant moyen des compléments de loyer (moyenne pondérée des arrondissements) représente 20,39% du loyer de référence majoré moyen : les bailleurs demandent en moyenne un supplément au titre du complément de loyer représentant un cinquième du loyer de base.

L'application d'un taux de 20% du loyer de référence majoré aux compléments de loyer qui dépassent cette limite nous a permis de calculer le montant moyen des compléments de loyer quand les compléments sont limités à 20%, soit 13,68% du loyer de référence majoré moyen.

Baisse du loyer hors charges en cas d'application de la limite de 20% du loyer de référence majoré au complément de loyer

Modalités de calcul

Le loyer hors charges de l'annonce = loyer de base + complément de loyer
Dans notre étude, les compléments ont été si nécessaire rectifiés pour que le loyer de base égale le loyer de référence majoré (LRM).

Le loyer hors charges des données observées moyen = LRM moyen + complément de loyer moyen = $\text{LRM moyen} + (0,2039 \times \text{LRM moyen}) = 1,2039 \text{ LRM moyen}$

Le loyer hors charges des données avec complément limité à 20% du LRM = $\text{LRM moyen} + \text{complément de loyer limité moyen} = \text{LRM moyen} + (0,1368 \times \text{LRM moyen}) = 1,1368 \text{ LRM moyen}$

En cas d'application de la limite de 20%, la baisse du loyer hors charges moyen pour les annonces avec complément de loyer serait de $[1 - (1,1368 \text{ LRM} / 1,2039 \text{ LRM})] = 1 - 0,9442$ soit **une baisse de 5,57%**



L'application de la mesure de la proposition de loi adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale le 12/11/2025 aboutirait une baisse du loyer hors charges moyen pour les biens avec compléments de loyer mis en location à Lyon de 5,57%, toutes choses égales par ailleurs. Le calcul ne tient pas compte des éventuels changements de comportement des bailleurs suite à la mise en place de cette limitation.

Cette baisse du loyer hors charges serait plus importante pour les annonces dont le complément dépasse nettement la limite de 20% : une baisse de 7,7% pour un complément égal à 30% du loyer de référence majoré, une baisse de 14,3% pour un complément égal à 40% du loyer de référence majoré, une baisse de 20% pour un complément égal à 50% du loyer de référence majoré.

Tableau 4

Impact des caractéristiques des biens sur le niveau du complément de loyer

Arrondissement	Complément LRM identifié	Complément > 20% LRM	Dont annonceur professionnel	Dont meublé	Dont motif complément
69001	124	48	76/124 (61,29%)	89/124 (71,77%)	28/124 (22,58%)
69002	138	66	91 (65,94%)	80 (57,97%)	31 (22,46%)
69003	302	93	160 (52,98%)	198 (65,56%)	53 (17,54%)
69004	85	32	52 (61,17%)	57 (67,05%)	23 (27,05%)
69005	104	40	78 (75%)	57 (54,80%)	25 (24,03%)
69006	144	56	89 (61,80%)	88 (61,11%)	34 (23,61%)
69007	185	72	117 (63,24%)	131 (70,81%)	32 (17,29%)
69008	138	58	76 (55,07%)	100 (72,46%)	16 (11,59%)
69009	91	37	57 (62,63%)	67 (73,62%)	15 (16,48%)
Total LYON	1311	502	60,71%	66,13%	19,60%
			60,35%	72,90%	18,52%

L'analyse des annonces avec des compléments de loyer supérieurs à 20% du loyer de référence majoré montre une surreprésentation des meublés : 73% des annonces avec complément sont meublées, 81% des annonces avec un complément supérieur à 20% du loyer de référence majoré sont meublées.

Dans cette analyse, nous n'avons pas constaté d'influence particulière en fonction de la nature de l'annonceur (particulier/professionnel) et de la fréquence d'indication des motifs de dépassement dans les annonces.

Tableau 5

Impact des petites surfaces sur le niveau du complément de loyer

Arrondiss- ement	Complément LRM identifié	Dont ≤14m²	Dont T1	Tous T1 complé- ment/LRM moyenne	Complément de loyer > LRM
69001	124	2	32,25%	20,96%	T1 10 m² LRM 186 € compl. 514 €
69002	138	4	36,23%	35,15%	T1 15m² LRM 349 € compl. 376 € T1 13,64 m² LRM 324 € compl. 331 €
69003	302	4	30,13%	27,06%	
69004	85	0	21,17%	33,58%	T4 125 m² LRM 2173 € compl. 2232 €
69005	104	1	22,11%	37,68%	T1 12,66 m² LRM 302,57 € compl. 417,43 €
69006	144	4	18,05%	27,68%	T1 12 m² LRM 267 € compl. 265 € T5 141 m² LRM 2256 € compl.2243 € T2 15 m² LRM 306 € compl. 489 €
69007	185	1	38,91%	28,52%	T1 15 m² LRM 348 € compl. 375 €
69008	138	2	39,13%	28,50%	T1 12,23m² LRM 251 € compl. 274 €
69009	91	2	36,26%	27,64%	T1 13,22 m² LRM 286 € compl. 379 €
Total LYON	1311	20		28,85%	

Pour les logements de type 1, le montant moyen des compléments de loyer représente 28,85% du loyer de référence majoré au lieu de 20,39% pour l'ensemble des logements avec complément. Les compléments réclamés pour les petites surfaces sont plus élevés proportionnellement à leurs loyers de référence majoré.

Situation des logements avec une surface inférieure ou égale à 14 m²

Le nombre d'annonces avec complément dont la surface est inférieure ou égale à 14 m² (seuil en dessous duquel la pratique d'un complément de loyer serait interdite conformément à la proposition de loi adoptée le 11/12/2025) est de 20/1338 observations soit 1,5% des annonces avec complément. Par contre, dans les 11 cas extrêmes où le complément de loyer est supérieur au loyer de référence majoré, 9 observations concernent des logements d'une surface comprise entre 12 m² et 15 m².

Nous n'avons pas tenu compte de ces 11 observations dans le calcul des moyennes de l'étude.



Synthèse

La pratique des compléments de loyer est en net développement sur les arrondissements de Lyon. Elle est de plus en plus utilisée par les annonceurs particuliers (40% des annonces avec complément alors qu'en 2023, ils ne représentaient que 10%).

En moyenne, le complément de loyer représente un cinquième du loyer de base.

La limitation du complément de loyer à 20% du loyer de référence majoré entraînerait une baisse du loyer hors charges moyen de 5,57 % pour les annonces avec complément de loyer.

Dans 22% des annonces avec complément, les compléments de loyer excèdent 30% du loyer de référence majoré. La limitation entraînerait une baisse plus importante pour ces logements : par exemple, le loyer hors charges diminuerait de 20% pour les logements dont le complément de loyer correspond à 50% du loyer de référence majoré.

Les logements d'une surface inférieure ou égale à 14 m² ne représentent que 1,5% des annonces avec complément. Mais leurs compléments sont proportionnellement extrêmement élevés. »



L'Observatoire LFC (Loyer Formé d'un Complément) étudie depuis 2023 le marché immobilier locatif privé des logements à usage résidence principale soumis à la loi du 06 juillet 1989 sur la base des annonces locatives publiées sur le site internet Leboncoin.

Nous avons notamment publié les études suivantes :

- « Analyse comparative des compléments de loyer sur les communes de Paris, Lille, Lyon/Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux au 1er semestre 2023 », publié le 23 janvier 2024.
- « Encadrement du niveau des loyers : des effets limités dans les arrondissements lyonnais », publié le 01 mars 2025.

Ces études sont disponibles sur le site internet

www.observatoire-lfc.fr



Observatoire LFC
Observatoire des Loyers
Formés d'un Complément

Observatoire LFC

58 rue Victor Hugo
69002 LYON

observatoirelfc@gmail.com

www.observatoire-lfc.fr

