

Étude exclusive Meilleurs Agents

## Encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne : les petites surfaces et l'hyper-centre ciblés !

Face à des hausses des loyers de 15,5% à Lyon et de 8,2% pour sa première couronne en seulement 3 ans, Lyon et Villeurbanne ont décidé d'appliquer l'encadrement des loyers.

Après [Paris](#) (2019), Lille (2020) et les villes de Plaine Commune en Seine-Saint-Denis (2021), depuis le 1<sup>er</sup> novembre c'est au tour de Lyon et Villeurbanne de mettre en place le dispositif d'encadrement des loyers. Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière en ligne, dévoile une nouvelle étude révélant que plus de la moitié (55%) des annonces immobilières de Lyon et Villeurbanne, en ligne avant la mise en application de la loi, sont au-dessus des nouveaux seuils de référence.

### Les principaux enseignements :

- Au moment de sa mise en place, 57% des annonces à Lyon et 43% à Villeurbanne auraient été hors la loi par rapport aux nouveaux plafonds établis.
- De même, le dépassement moyen mensuel atteindrait 136€ à Lyon et 94€ à Villeurbanne en moyenne.
- À Lyon, ce phénomène concerne particulièrement les arrondissements centraux avec jusqu'au  $\frac{3}{4}$  des annonces au-dessus des loyers de référence.
- 64% des meublés auraient dépassé les nouveaux seuils, contre 45% pour les appartements vides.
- Les petites surfaces sont particulièrement visées par le dispositif : 92% des annonces de logements de moins de 20 m<sup>2</sup> affichaient des loyers supérieurs aux limites aujourd'hui fixées.

### Propriétaires de petits logements et de meublés : attention danger !

Si le dispositif souhaite apporter plus d'égalité dans l'accès au logement au sein de certaines zones tendues, il concerne souvent un type de bien particulier selon les villes. Ainsi, à Lyon et Villeurbanne le dispositif semble viser les petites surfaces. En effet, **92% des annonces de logements de moins de 20 m<sup>2</sup> affichaient des loyers au-dessus des loyers maximums avant la mise en place du dispositif.** Ainsi, les propriétaires de studios devront donc revoir leur loyer à la baisse de 9% en moyenne s'ils souhaitent respecter la loi. En parallèle, les propriétaires des autres types de biens disposent encore d'une marge de 10% en moyenne en leur faveur avant d'arriver au loyer de référence.



Et le constat est le même pour les appartements meublés. La part d'annonces dépassant le loyer maximum mis en place **est de 64% pour les meublés et de 45% pour les logements**

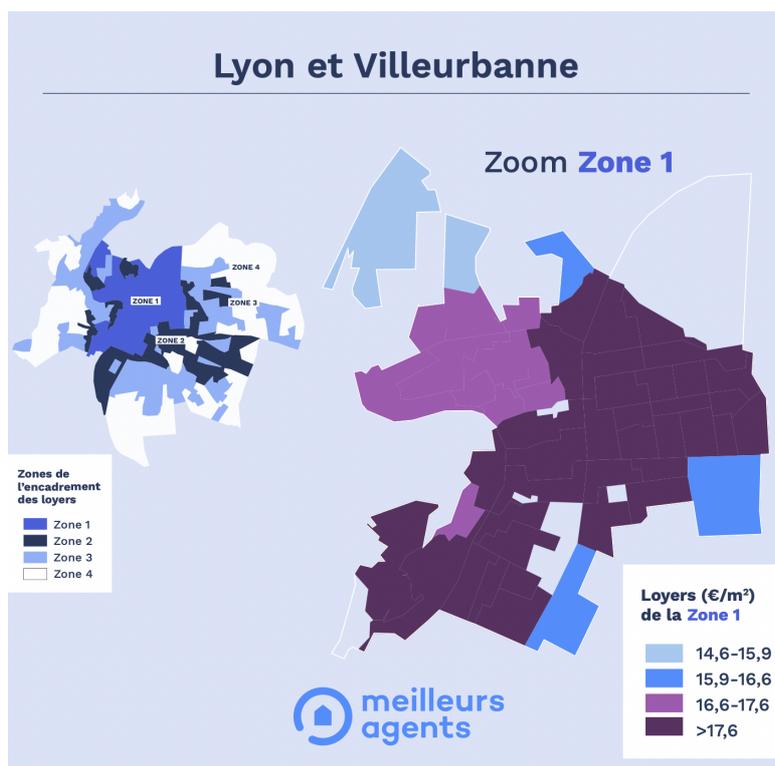
**vides. Concrètement les dépassements représenteraient 143€ par mois en moyenne de plus, contre 106 € pour les logements vides.**

« À Paris, les limites fixées par l'encadrement des loyers ont été décidées sur la base de quartiers, ce qui peut-être jugé moins pertinent du fait de l'hétérogénéité du marché au sein des quartiers. À Lyon et Villeurbanne, les limites sont fixées par zones définies à partir des IRIS, l'information est plus granulaire et reflète mieux la réalité du marché. » indique **Thomas Lefebvre, Directeur Scientifique de Meilleurs Agents.**

## L'hyper-centre lyonnais également dans le viseur du dispositif !

À Lyon, le centre-ville est particulièrement recherché, et les bailleurs en ont conscience au moment de fixer leur loyer. En effet, les arrondissements du 2<sup>e</sup> sur la presqu'île, du 6<sup>e</sup> à savoir autour du parc de la tête d'or et du 1<sup>er</sup> sur les pentes de la très convoitée colline de la croix rousse restent les plus concernés par les dépassements de loyers. **Ils comptent respectivement 75%, 71% et 67% d'annonces concernées, quand la moyenne est à 57% sur l'ensemble de la ville.**

À l'inverse, les arrondissements les plus périphériques ainsi que Villeurbanne, où les prix du marché sont moins élevés, semblent moins touchés par le dispositif. C'est le cas par exemple des 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements, qui affichent moins de la moitié des annonces avec des loyers au-dessus des nouvelles limites.



« Concernant les annonces dans l'hyper-centre, il est intéressant d'observer que les dépassements dans les annonces avant la mise en place du dispositif excéderaient largement la moyenne actuellement observée de 136€. Elles atteindraient quasiment jusqu'à 200€ en moyenne (respectivement 194€, 179€ et 164€ pour les 2<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 1<sup>er</sup> arrondissements). Quand le dépassement mensuel moyen est d'ailleurs inférieur à 100€ dans les arrondissements périphériques» précise **Thomas Lefebvre, Directeur Scientifique de Meilleurs Agents.**

### Méthodologie

Étude Meilleurs Agents réalisée en novembre 2021 à partir des annonces de locations non meublées et meublées publiées par des agences immobilières à Lyon et Villeurbanne entre le 1<sup>er</sup> novembre 2020 et le 1<sup>er</sup> novembre 2021 (plus de 2 000 annonces étudiées).

Les loyers de référence majorés disponibles par IRIS et type de bien à Lyon et Villeurbanne en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021 sont utilisés quand l'annonce indique la période de construction du bien. Dans le cas contraire, le loyer de référence majoré est calculé comme une moyenne pondérée par la répartition du parc de logements par IRIS en fonction des époques de construction. Puis, Meilleurs Agents compare ce loyer de référence au loyer au loyer affiché dans l'annonce afin de déterminer la part d'annonces respectant ou non l'encadrement des loyers et le dépassement.

Loyers de référence :

[https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf)

## À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)

### Contact presse

Meilleurs Agents – Amel TRAIKIA | 06 21 36 18 40 - [atraikia@meilleursagents.com](mailto:atraikia@meilleursagents.com)

Edelman pour Meilleurs Agents – 06 03 02 67 15 – [meilleursagents@edelman.com](mailto:meilleursagents@edelman.com)