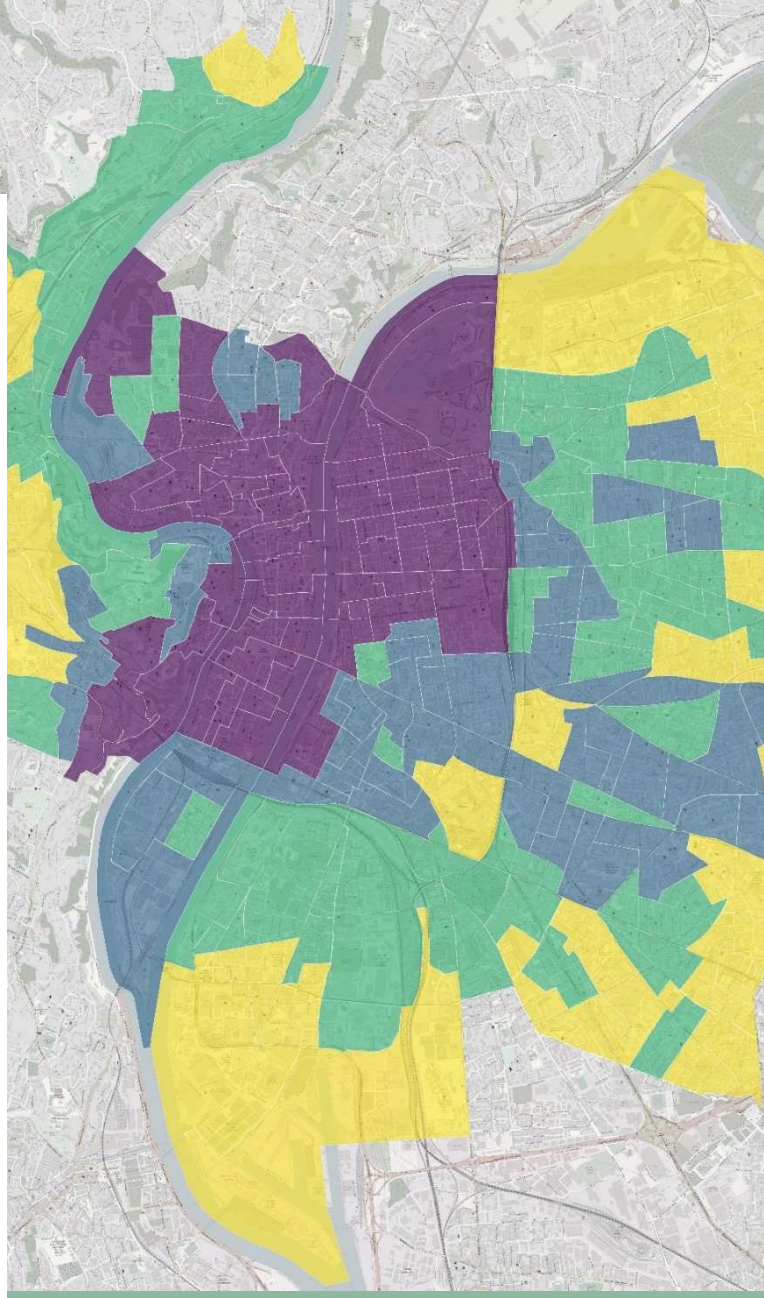
Enquête sur l'encadrement des loyers et les annonces sur Lyon et Villeurbanne



29 JUIN 2023

Union Départementale du Rhône et de la Métropole de Lyon

Présentation de l'enquête

Depuis le 1er novembre 2021 et à l'initiative de la Métropole de Lyon, ***un encadrement des loyers s'applique sur les communes de Lyon et Villeurbanne, avec l'objectif de stopper la spéculation de certains propriétaires****, qui fait flamber le montant des loyers et prive de fait de nombreux locataires du droit à un logement abordable.*

Un loyer dit « de référence » est fixé, qui correspond au loyer médian par secteur géographique. Les propriétaires ont la possibilité de fixer librement leur loyer au-dessus de ce montant, pour couvrir des prestations plus élevées que la moyenne des autres logements, mais sans dépasser une majoration de 20%, c'est le « loyer de référence majoré ».

Depuis l'instauration de cette mesure, aucune enquête n'avait été réalisée pour mesurer le respect de l'encadrement des loyers. *L'objectif de l'enquête menée par la* ***Confédération Syndicale des Familles de la Métropole de Lyon et du Rhône*** *est de combler ce manque, en vérifiant :*

- *la présence de toutes les mentions imposées par la loi dans les annonces de logement*
- *la conformité de l'encadrement des loyers, par rapport aux plafonds instaurés*

Au travers de cette enquête et comme représentants des locataires à la Commission Départementale de Conciliation (www.rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarites-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Hebergement-logement-social-et-droit-au-logement/La-commission-de-conciliation-des-baux-d-habitation) la CSF s'engage à :

- *informer le plus de locataires possible sur le fonctionnement de ce dispositif,*
- *les inciter à vérifier la conformité de leur loyer avec la loi*
- *agir pour le respect de celle-ci à chaque fois que cela est nécessaire, devant la Commission Départementale de Conciliation comme devant le Tribunal.*

Les résultats de cette enquête ont étés transmis à la Métropole de Lyon, dont M. Renaud PAYRE, Vice-président chargé de l'Habitat et du Logement.

Sommaire

Méthodologie de l'enquête, page 2
Synthèse des résultats, page 3
Des abus à signaler, page 8
L'encadrement des loyers, comment ça marche ? page 21
Annexes, page 27

Méthodologie

Pour procéder à cette enquête, les bénévoles et salariés de la CSF ont ***extrait 1553 annonces de logement à louer sur Lyon et Villeurbanne****, publiées entre le 15 mai et le 9 juin 2023 sur le site* leboncoin.fr*, retenu car étant le site internet qui compile le plus d'annonces,* ***qu'elles soient publiées par des propriétaires individuels ou des agences immobilières****.*

Toutes les offres parues entre ces deux dates ont étés retenues, sans aucun tri. N'ont étés écartés que les doublons et éventuelles offres de location de garage ou de parking. ***Lorsque l'annonce exacte du logement était mentionnée, nous avons utilisé le simulateur proposé par la Métropole de Lyon pour confirmer que le montant du loyer était conforme ou non-conforme*** *à l'encadrement des loyers : demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/*

Chaque offre a été examinée selon les deux critères suivants :

- *la* ***présence des mentions imposées par la loi dans les annonces de logement*** *(cf. Annexe 1 - Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière)*
  www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000033888549/
- *la* ***conformité vis-à-vis de l'encadrement des loyers*** *(Annexe 2 – Article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 / Annexe 3 – Arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et Villeurbanne)*
  www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/
  www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20221019_encadrement-arrete-2022.pdf

L'ensemble des annonces et des simulations de loyer sont consultables sur le site internet de la CSF 69 : lacsf69.org

Pour examiner chaque offre et présenter les résultats de cette enquête, 3 semaines de travail ont étés nécessaires pour une moyenne de 5 bénévoles ou salariés mobilisés chaque jour. La CSF de la Métropole de Lyon et du Rhône tient à remercier Daphné, Jacques, Lise, Hubert, Nadia, Tennessee, Imane et Jean-Pierre, et en particulier Youssamhe, comme stagiaire du centre Afpa de Vénissieux, pour leur contribution au travail d'enquête réalisé.

Enquête encadrement des loyers et annonces - Synthèse des résultats

50 %
Seulement des loyers conformes à l'encadrement

64 %
Ne mentionnent pas du tout l'encadrement des loyers

Seulement 17 %
d'annonces conformes

36 %
où le DPE est manquant

43 %
sans montant de caution

36 %
sans montant des charges

87 %
des annonces pour des petits logements
(1 à 3 pièces)

33 %
de logements énergivores

Enquête CSF sur l'encadrement des loyers

			Meublé		Non-meublé		Typologie					
							T1	T2	T3	T4	T5	T6+
Nombre total d'offres	1553		916	*58,98%*	637	*41,02%*						
dont												
Lyon 1	93	*5,99%*	60	*64,52%*	33	*35,48%*	37	41	11	3	1	0
Lyon 2	106	6,82%	67	*63,20%*	39	*36,80%*	39	38	21	6	1	1
Lyon 3	238	15,33%	146	*61,34%*	92	*38,66%*	76	81	56	17	5	3
Lyon 4	57	3,67%	37	*64,91%*	20	*35,09%*	25	17	6	5	3	1
Lyon 5	100	6,44%	57	*57,00%*	43	*43,00%*	37	29	13	13	6	2
Lyon 6	110	7,08%	76	*69,09%*	34	*30,91%*	38	34	26	9	1	2
Lyon 7	199	12,81%	127	*63,82%*	72	*36,18%*	103	57	29	10	0	0
Lyon 8	197	12,68%	70	*35,53%*	127	*64,47%*	85	45	29	23	10	5
Lyon 9	110	7,08%	62	*56,36%*	48	*43,65%*	37	27	21	13	11	1
Villeurbanne	343	22,09%	214	*62,39%*	129	*37,61%*	127	101	65	24	17	9
							604	470	277	123	55	24
							38,89%	30,26%	17,84%	7,92%	3,54%	1,55%

	Diagnostic de performance énergétique									Publiées par des propriétaires		Publiées par des professionnels	
	A	B	C	D	E	F	G	E-F-G					
										569	36,64%	984	63,36%
Lyon 1	1	3	10	13	15	9	0	24	*47,05%*	36	*38,71%*	57	*61,29%*
Lyon 2	2	8	7	19	14	7	1	22	*37,93%*	42	*39,62%*	64	*60,38%*
Lyon 3	3	9	22	64	43	11	1	55	*35,95%*	96	*40,34%*	142	*59,66%*
Lyon 4	0	4	13	17	9	3	0	12	*26,09%*	23	*40,35%*	34	*59,65%*
Lyon 5	1	4	7	27	23	2	2	27	*27,00%*	35	*35,00%*	65	*65,00%*
Lyon 6	0	0	8	27	18	4	1	23	*39,66%*	42	*38,18%*	68	*61,82%*
Lyon 7	1	7	36	44	29	18	1	48	*35,29%*	72	*36,18%*	127	*63,82%*
Lyon 8	2	4	37	33	28	3	0	31	*28,97%*	84	*42,64%*	113	*57,36%*
Lyon 9	0	3	23	24	12	11	0	23	*31,51%*	22	*20,00%*	88	*80,00%*
Villeurbanne	5	17	80	70	51	9	1	61	*26,18%*	117	*34,11%*	226	65,89%
	15	59	243	338	242	77	7	326	33,23%				
	1,53%	6,01%	24,77%	34,45%	24,67%	7,85%	0,71%						

% de conformité des annonces

			Annonces conformes		DPE manquant		Sans montant de caution		Charges non indiquées		Sans mention de l'encadrement des loyers	
Nombre total d'offres	1553		278	17,90%	572	36,83%	681	43,85%	468	30,13%	994	64,00%
dont												
Lyon 1	93	5,99%	17	18,28%	42	45,16%	39	41,93%	31	33,33%	64	68,81%
Lyon 2	106	6,82%	11	10,38%	48	45,28%	39	36,79%	28	26,41%	74	69,81%
Lyon 3	238	15,33%	53	22,27%	85	35,71%	123	51,68%	85	35,71%	136	57,14%
Lyon 4	57	3,67%	2	3,51%	11	19,29%	22	38,60%	15	26,32%	37	64,61%
Lyon 5	100	6,44%	12	12,00%	34	34,00%	38	38,00%	31	31,00%	75	75,00%
Lyon 6	110	7,08%	26	23,64%	52	47,27%	40	36,36%	31	28,18%	62	56,36%
Lyon 7	199	12,81%	33	16,58%	59	29,64%	91	45,73%	79	40,10%	134	67,33%
Lyon 8	197	12,68%	21	10,66%	91	46,19%	97	49,24%	52	26,40%	132	67,00%
Lyon 9	110	7,08%	23	20,90%	37	33,64%	42	38,18%	30	27,27%	67	60,90%
Villeurbanne	343	22,09%	80	23,32%	110	32,06%	150	43,73%	86	25,07%	213	62,10%
Publiées par des propriétaires individuels	569	36,64%	20	3,51%	210	36,90%	431	75,75%	293	51,49%	515	90,50%
Publiées par des professionnels	984	63,36%	258	26,22%	362	36,58%	250	25,40%	175	17,78%	479	48,67%

% de conformité de l'encadrement des loyers

			Loyers conformes à l'encadrement		Avec complément de loyer		Complément de loyer non justifié	
Nombre total d'offres	1553		280/558	50,18%	342	22,02%	326	95,32%
dont								
Lyon 1	93	5,99%	36/48	45,83%	24	25,80%	23	95,83%
Lyon 2	106	6,82%	32/63	50,79%	22	20,75%	21	95,45%
Lyon 3	238	15,33%	77/132	58,33%	59	24,79%	56	94,91%
Lyon 4	57	3,67%	5/7	71,43%	16	28,07%	15	93,75%
Lyon 5	100	6,44%	18/30	60,00%	17	17,00%	16	94,12%
Lyon 6	110	7,08%	22/61	36,06%	41	37,27%	41	100,00%
Lyon 7	199	12,81%	23/58	39,66%	23	11,56%	23	100,00%
Lyon 8	197	12,68%	28/66	42,42%	41	20,81%	39	95,12%
Lyon 9	110	7,08%	8/19	42,10%	21	19,09%	18	85,71%
Villeurbanne	343	22,09%	31/74	41,89%	78	22,74%	74	94,87%
Publiées par des propriétaires individuels	569	36,64%	41/135	30,37%	44	7,73%	43	97,73%
Publiées par des professionnels	984	63,36%	239/443	53,95%	298	30,28%	283	94,97%

Très peu d'annonces respectent la loi

Seules 17,90% des annonces sont conformes *au regard des mentions que la loi impose pour que le futur locataire soit bien informé sur le logement proposé à la location. Classe du Diagnostic de performance énergétique, montant de la caution, des charges ou mention obligatoire que la zone est soumise à l'encadrement des loyers… dans la très grande majorité des cas c'est l'une et* ***le plus souvent plusieurs de ces mentions qui sont « oubliées ».*** *Pourtant, s'apprêter à louer un logement énergivore, une passoire thermique ou un logement bien isolé est une information déterminante, que cela soit pour la vie dans le logement comme pour le coût pour se chauffer, à ajouter au loyer. Deux régies seulement font un « sans faute »*

L'encadrement des loyers est souvent ignoré

64% des annonces ne présentent pas le loyer de référence majoré *(le loyer plafond) ou que le loyer de l'appartement à louer est encadré sur Lyon et Villeurbanne. C'est souvent le moyen le plus simple pour proposer un loyer au-dessus du plafond.* ***Cela monte jusqu'à 90% pour les annonces publiées directement par des propriétaires****, sans passer par une agence immobilière, ce qui démontre que les propriétaires individuels méconnaissent l'obligation d'indiquer ces éléments sur leurs annonces. C'est moins le cas lorsque l'annonce est publiée par une agence immobilière, où ce taux descend à 48,67%.*

Un loyer ne dépasse pas le plafond dans 1 annonce sur 2

Au terme de l'ensemble des loyers simulés par les bénévoles et salariés de la CSF, ***seul 1 logement sur 2 a son loyer qui respecte l'encadrement des loyers****. Dans les 50 autres % des cas, le loyer est manifestement au-dessus, en totale illégalité vis-à-vis de l'encadrement des loyers sur Lyon et Villeurbanne.*

Des compléments de loyer principalement sans justifications, principalement utilisés par les agences immobilières

Les cas où un complément de loyer est ajouté sont loin d'être majoritaires (on en trouve dans seuls 22% des cas) Ils sont principalement mentionnés via des agences immobilières. Même si ça n'est pas une obligation légale, nous avons relevé qu'à la quasi-unanimité des cas, aucun motif de localisation ou de confort particulier n'est indiqué pour justifier de dépasser le loyer plafond.

Plus de manquements lorsque le propriétaire loue son logement sans passer par un professionnel

69% des annonces concernent des T1 ou des T2, principalement destinés aux étudiants ou aux jeunes travailleurs. Le chiffre est de presque 87% si l'on compte aussi les T3 – avec 2 chambres – qui sont également recherchés

Pour le locataire, vérifier la conformité de son loyer avant de signer un bail est quasiment impossible

Le montant du loyer plafond est calculé d'après plusieurs critères, dont l'année de construction de l'immeuble et la zone géographique, pour laquelle il y a besoin de connaître l'adresse exacte du logement à louer. La loi n'imposant pas aux propriétaires de préciser ces deux mentions, il est impossible pour le locataire de vérifier la conformité du loyer proposé avant la signature du bail, même si très souvent n'y figure toujours pas l'année exacte de construction de l'immeuble.

Dans le cadre de cette enquête nous n'avons simulé le montant du loyer plafond que lorsque l'adresse exacte était précisée. Concernant l'année de construction, lorsque celle-ci n'était pas directement évidente, nous avons retenu le loyer le plus élevé possible, celui qui est le plus favorable au propriétaire.

33% de logements énergivores

Les logements dont la classe du Diagnostic de performance énergétique s'étendent de la lettre E à la lettre G et sont considérés comme énergivores, voire des passoires énergétiques, dans le cas des DPE classés F ou G. L'enquête relève 33% de logements énergivores, dont quelques logements classés G, et pourtant interdits à la location depuis le début de l'année 2023. Pour rappel, les propriétaires ont l'obligation des préciser la classe du Diagnostic de performance énergétique. Cette mention est manquante dans presque 37% des cas.

Des logements à louer en majorité meublés et petits

69% des annonces concernent des T1 ou des T2, principalement destinés aux étudiants ou aux jeunes travailleurs, d'autant qu'il s'agit souvent de logements meublés, dont la durée du bail est plus courte (1 an au lieu de 3 ans lorsque le logement est non meublé). Le chiffre est de presque 87% si l'on compte aussi les T3 – avec 2 chambres – qui sont également recherchés pour des colocations.

Loyers, conformité des annonces… certaines agences très professionnelles sortent du lot

Ayant relevé le nom du professionnel publiant chaque annonce, nous avons constaté que certaines agences sortaient clairement du lot, en publiant des offres de logement clairement présentées, comprenant toutes les mentions légales et respectant l'encadrement des loyers. C'est notamment le cas des annonces publiées par Orpi ou Laforêt.

Florilège d'abus…

Un complément de loyer de 592,80 € par mois… sans aucune justification ! Annonce 17 / Lyon 8 – Propriétaire individuel

Dans un certain nombre d'annonces, le respect du loyer de référence majoré (le loyer plafond) est contourné, par l'ajout d'un complément de loyer qui n'est presque jamais justifié. C'est le cas dans cette annonce, concernant un T3 sur Lyon 8. Pour atteindre un loyer recherché de 1500 €, le propriétaire s'aligne sur le loyer plafond qui est de 907,20 €… et ajoute la somme de 592,80€ en complément de loyer, sans plus d'explications ! Cela représente la somme de 7000€ par an et plus de 21000 € à percevoir illégalement sur les 3 ans que dure le bail !

← ıplaisir T3 avec terrasse

3 Pièces · 63 m² · Lyon 69008

1 630 € CC

19/05/2023 à 21:31

Description

Appartement T3 de 63 m2 environ avec terrasse au RDC dans le quartier Monplaisir, rue Saint Romain.

Location non meublée

Le bâtiment est basse consommation, avec une isolation intérieure et extérieure, et une exposition plein Sud. Il est situé en cœur d'îlot, avec une terrasse de 15 m2 environ.

Il est possible de ne pas utiliser le chauffage tant que la température extérieure est positive, la température intérieure en journée reste autour de 18-19°C quand la température extérieure est à 0°C.

Zone soumise à encadrement des loyers :

- Loyer de base : 756,00 €
- Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 907,20 €
- Complément de loyer : 592,80 €
- Loyer total hors charges : 1 500,00 €
- Montant des charges mensuelles : 130,00 €
- Loyer total charges comprises : 1 630,00 €
- Montant du dépôt de garantie : 1 500,00 €
- Participation aux frais d'état des lieux entrant (50% de 180,28 €) : 90,14 €
- Revenus nets minimum (3 fois le montant du loyer total hors charges) : 4 500,00 €

La candidature est à transmettre via DossierFacile avant la visite.

Un garage loué comme un logement Annonce 23 / Lyon 2 – Propriétaire individuel

Dans cette annonce sur Lyon 2ème, un garage avec eau et électricité est loué comme un garage, ce qui est illégal et indécent, pour la somme de 500 € par mois !

← ıge Lyon 2eme

33 m² · Lyon 69002

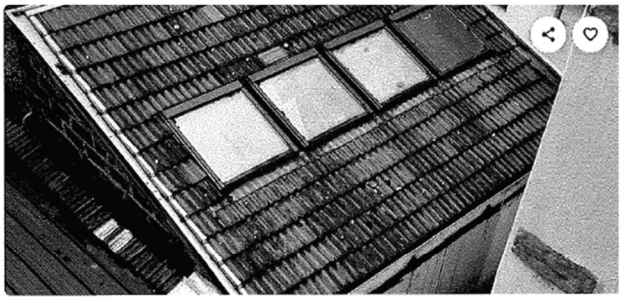
500 € CC

31/05/2023 à 10:33

photo d'un toit 23 garage loué ĉ un studio

Description

LYON 2 rue auguste comte - loue appentis garage 33 m2 + mezzanine - électricité, eau et accès wc - 500€ mois hors charge.



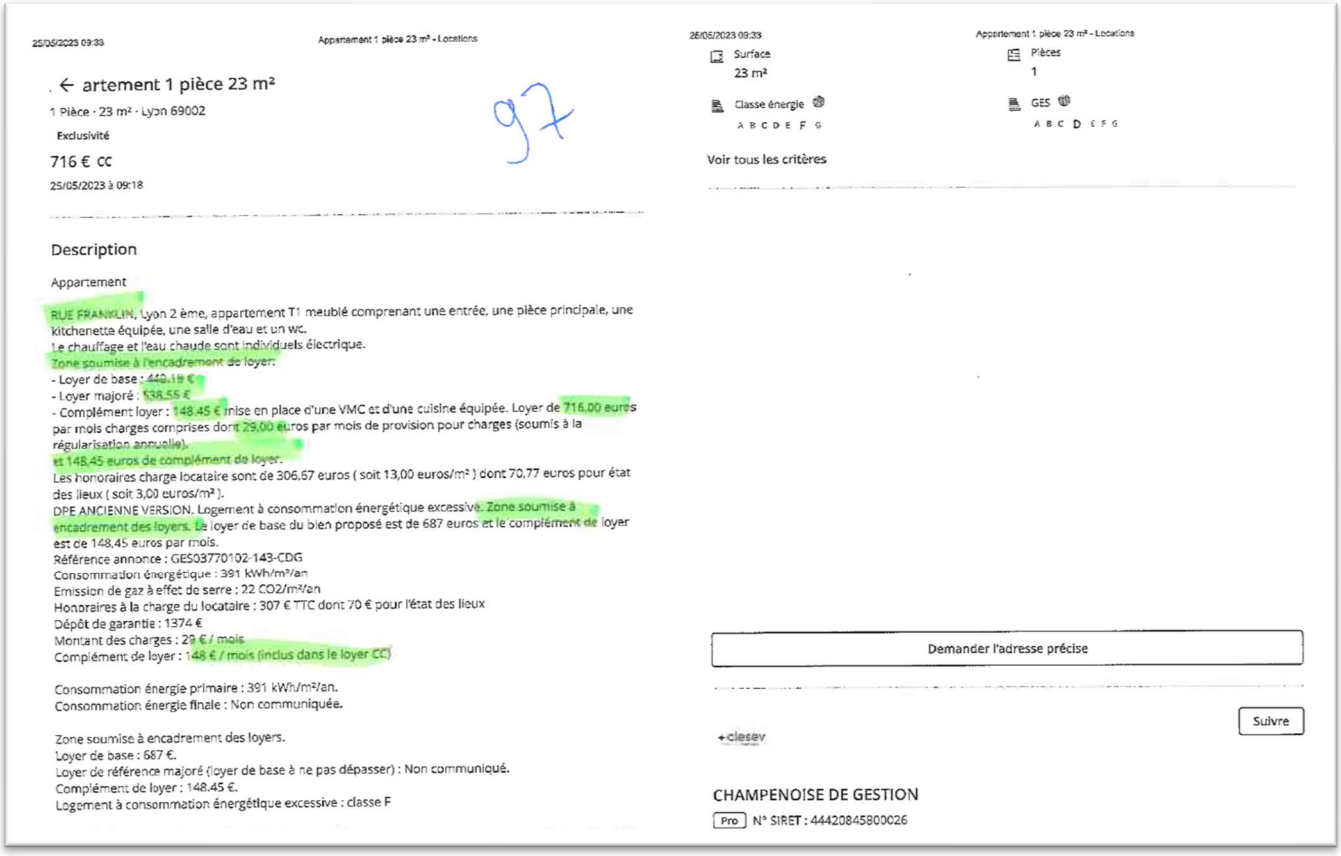
Critères

Type de bien Autre	Meublé / Non meublé Non meublé
Surface 33 m²	Classe énergie Non renseigné
GES Non renseigné	Ascenseur Non

Un complément de loyer justifié par… l'installation d'une VMC !

Annonce 97 / Lyon 2 – Champenoise de gestion

Depuis l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, la présence d'une ventilation est obligatoire dans chaque logement. Ici, le propriétaire se sert du fait qu'il vient de se conformer à cette obligation pour imposer un complément de loyer, alors que son logement serait indécent sans aération !



25/05/2023 09:33 Appartement 1 pièce 23 m² - Locations

← artement 1 pièce 23 m²

1 Pièce · 23 m² · Lyon 69002

Exclusivité

716 € CC

25/05/2023 à 09:18

97

Description

Appartement

RUE FRANKLIN, Lyon 2 ème, appartement T1 meublé comprenant une entrée, une pièce principale, une kitchenette équipée, une salle d'eau et un wc.
Le chauffage et l'eau chaude sont individuels électrique.
Zone soumise à l'encadrement de loyer.
- Loyer de base : 449,19 €
- Loyer majoré : 538,55 €
- Complément loyer : 148,45 € mise en place d'une VMC et d'une cuisine équipée. Loyer de 716,00 euros par mois charges comprises dont 29,00 euros par mois de provision pour charges (soumis à la régularisation annuelle).
et 148,45 euros de complément de loyer.
Les honoraires charge locataire sont de 306,67 euros (soit 13,00 euros/m²) dont 70,77 euros pour état des lieux (soit 3,00 euros/m²).
DPE ANCIENNE VERSION. Logement à consommation énergétique excessive. Zone soumise à encadrement des loyers. Le loyer de base du bien proposé est de 687 euros et le complément de loyer est de 148,45 euros par mois.
Référence annonce : GES03770102-143-CDG
Consommation énergétique : 391 kWh/m²/an
Emission de gaz à effet de serre : 22 CO2/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 307 € TTC dont 70 € pour l'état des lieux
Dépôt de garantie : 1374 €
Montant des charges : 29 € / mois
Complément de loyer : 148 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 391 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 687 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : Non communiqué.
Complément de loyer : 148.45 €.
Logement à consommation énergétique excessive : classe F

25/05/2023 09:33 Appartement 1 pièce 23 m² - Locations

Surface
23 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C D E F G

GES
A B C D E F G

Voir tous les critères

Demander l'adresse précise

Suivre

clesev

CHAMPENOISE DE GESTION

Pro N° SIRET : 44420845800026

Des charges de 181 euros pour une pièce de 12m2 Annonce 121 / Lyon 7 – Directe Location Lyon

L'agence annonce des charges d'un montant de 181 euros par mois, ce qui est exorbitant et anormal, pour un logement d'une seule pièce mesurant 12m2. Dans ce cas, l'addition du loyer hors charges de 519€ et des charges de 181€ donne un loyer total de 700€, qui ressemble à une manière de contourner l'encadrement des loyers en fixant arbitrairement un montant de charges mensuelles très élevé, alors que la loi impose que les provisions de charges soient calculées au plus juste de la consommation réelle…

← lio 1 pièce 12 m²

121

1 Pièce · 12 m² · Lyon 69007

519 € CC

31/05/2023 à 08:51

Description

LYON 7e Arrdt, 519 Euros + charges 181 Euros Studio Refait a neuf. Comprenant un sejour, Kitchenette equipee, salle d'eau, WC. Proche transports et commerces. Caution : 1 mois HC. Nous contacter dl [Coordonnées masquées] fd 210 Euros Toutes nos offres sur directelocation. - mis a jour le 31/05/23 Référence annonce : 69-0660-23

Consommation énergie primaire : Non communiquée.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
12 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C D E F G

GES
A B C D E F G

Voir tous les critères

DIRECTE LOCATION LYON
Pro N° SIRET : 42261284600127

Un complément de loyer de 176,40€ par mois justifié par… des WC suspendus ! Annonce 90 / Lyon 5 – Propriétaire individuel

← ıtion studio meublé

1 Pièce · 24 m² · Lyon 69005

725 € CC

16/05/2023 à 11:20

90

Description

16 RUE JUIVERIE - LYON 5.
Studio Meublé Direct propriétaires
Studio 24 m² habitable au 4ème étage situé en plein centre du quartier historique du vieux Lyon, proche de la place St Paul.
Ce studio se trouve dans un immeuble typique du vieux Lyon (traboules, cours intérieur).
Ce joli studio a été refait à neuf.
Vous disposez d'un lit mezzanine , d'un placard aménagé, d'une salle d'eau moderne avec un meuble vasque sèche-serviette, wc suspendu et lave linge, d'un séjour avec canapé lit (d'appoint)
Cuisine équipé four micro onde grill, frigo, plaque 2 feux et nombreux rangement
Libre au 15 juin.
Meublé: Oui.
Loyer HC: 690 euros.
Charges mensuelles: 35 euros éléc , internet et l'eau sont a la charge du locataire.
Dépôt de garantie: 1400 euros.
Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 427,20 €.
Loyer de référence majoré: 513,60 €.
Complément de loyer : 176,40€.(hauteur sous plafond , machine a laver, très lumineux, refais

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
24 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C D **E** F G

GES
A B C **D** E F G

A

amandine

Membre depuis mai 2017

Répond généralement en 10 minutes

Voir tous les critères

Un loyer évolutif en cours de bail Annonce 54 / Lyon 7 – Propriétaire individuel

Ici, il est annoncé que le loyer évoluera en cours de bail : de 2950€ les 2 premiers mois, il passera à 3200€ mensuels à la suite, ce qui est totalement illégal !

← ace Indépendant 20 postes 130 m2

4 Pièces · 130 m² · Lyon 69007

2 950 € CC

31/05/2023 à 08:32

54

F

fp sarl

3 annonces

Membre depuis février 2016

Répond généralement en 30 minutes

Description

Un thème, celui de l'atmosphère des anciennes bibliothèques. The library est un espace meublé de 130m², idéalement situé à quelques minutes à pied de la ligne B et D : Arrêt Saxe-Gambetta, à 2 arrêts de la Part-Dieu. Niché au sein d'un quartier vivant et se trouvant à proximité de boutiques bio, de restaurants et de nombreux commerces, à 10 minutes à pied de la place Bellecour, l'espace se décline en :

-Un open-space de 60 m2, une grande bibliothèque laissée vide afin que vous puissiez vous installer et personnaliser l'espace

-Une salle de réunion lumineuse de 20 m2

-Une cuisine équipée de 18 m²

-Une salle de repos de 23 m² propice aux échanges : deux fauteuils choisis avec soin, une bibliothèque encastrée avec plus de 200 romans, des revues vintages et une décoration issue de notre amour pour les brocantes pour une ambiance cosy et permettant de marquer une pause au sein de la journée.

Les bureaux, qui se situent sur une cour, sont inondés de lumière naturelle grâce aux pavés de verre au plafond.

Services :

Wifi par fibre
Coin Cafet'
Cuisine
Climatisation
Espace détente
Tables / Chaises
Téléphone
Rangements individuels
Réception courrier
Parking vélo
Accès par badges
Alarme
Accès 24/7
Rez-de-chaussée sur cour

Conditions :

Type de contrat : Prestation de service

Location : 2950€/mois les 2 premiers mois puis 3200€/mois. 20 postes soit 160€/poste
Disponibilité : 1er Juin 2023
Frais d'entrée : Aucun
Dépôt de garantie : 1 mois
Durée de préavis : 3 mois
Durée d'engagement : 12 mois minimum

Critères

Type de bien
Autre

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
130 m²

Pièces
4

Classe énergie
Non renseigné

GES
Non renseigné

Voir tous les critères

Un loyer dépassant le plafond… pour une passoire énergétique interdite à la location ! Annonce 104 / Lyon 6 – Square Habitat

Alors que le loyer plafond à ne pas dépasser est de 339€, ce T1 de 16m2 est proposé à 370€ alors que son DPE est classé G, c'est-à-dire interdit à la location car considéré comme une passoire énergétique !

← artement 1 pièce 16 m²

1 Pièce · 16 m² · Lyon 69006

430 € cc

03/05/2023 à 10:39

104

Description

Appartement 1 pièce 16 m²

LYON 6EME - 16 rue Lieutenant Colonel Prévost
Proximité métro FOCH
Studio meublé de 16.55 m² au 1er étage composé d'une pièce principale équipée d'un canapé type BZ, petite cuisine type us avec plaques chauffantes et réfrigérateur, placard aménagé, salle d'eau, wc
Chauffage et eau chaude ind. électrique
Loyer : 430.00 ¤ forfait charges incluses de 60.00 ¤
Honoraires d'agence à la charge du locataire : 165.50 ¤
Zone soumise à l'encadrement des loyers
Loyer de référence majoré : 370.72 ¤
Loyer de base : 309.49 ¤
Disponible le 14 avril
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. (gedeon_55358_26931055)

Surface : 16 m²
Loyer : 430 € / mois (charges comprises)
Montant des charges : 60 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : Prévisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle
Honoraires à la charge du locataire : 215.15 € dont 49.65 € pour l'état des lieux
Dépôt de garantie : 740 €
Date de réalisation du diagnostic énergétique : 11/04/2023

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 530 € et 810 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2023 (abonnements compris)
Consommation énergie primaire : 540 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.
Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Critères

Type de bien
Appartement

Surface
16 m²

Classe énergie
A B C D E F G

Meublé / Non meublé
Meublé

Pièces
1

GES
A B C D E F G

Square habitat - Location
Pro N° SIRET : 44446428300464

Les annonces de ce pro

GRANDLYON
la métropole

ENCADREMENT DES LOYERS

Les informations que vous avez communiquées :

Adresse du logement : 16 Rue du Lieutenant Colonel Prévost Lyon 6ème Arrondissement
Caractéristiques du logement : Nombres de pièces : 1 / Meublé / Avant 1946

Résultat de la simulation :

Les loyers de référence pour le logement pour un bail signé à partir du 01/11/2022 sont (prix mensuel au m² hors charges) :

Ancienneté du logement	Le loyer de référence au m²	Le loyer de référence majoré au m²	Le loyer de référence minoré au m²
Avant 1946	17.7	21.2	12.4

Pour être conforme, pour un logement d'une surface de 16,00 m², le loyer doit être compris, hors charge, entre :

Ancienneté du logement	Le loyer de référence	Le loyer de référence majoré	Le loyer de référence minoré
Avant 1946	283,20 Euros	339,20 Euros	198,40 Euros

Ce document est produit à titre purement indicatif, seules les références de loyers publiées à l'arrêté préfectoral annuel sont opposables.

Rappel : Un loyer de référence est fixé chaque année par le préfet sur la base des loyers constatés par l'observatoire local des loyers, lui-même agréé par le ministère. Ce loyer de référence est fonction de l'adresse du logement, de son année de construction, du nombre de pièces et du caractère meublé ou non du logement.

Un complément de loyer pour un logement avec un DPE classé en F (passoire énergétique) Annonce 104 / Lyon 2 – Champenoise de gestion

. ← artement 1 pièce 16 m²

1 Pièce · 16 m² · Lyon 69002

Exclusivité

465 € CC

23/05/2023 à 15:05

Description

Appartement

LYON 2, Rue DUHAMEL. En Plein cœur de la Presqu'île, à deux pas de la Place Carnot, Idéal emplacement, Studio meublé avec surface utile d'environ 17m² situé au 5ème étage avec ascenseur dans Résidence calme et sécurisée composé d'une pièce principale avec coin kitchenette équipée, une salle d'eau avec wc.
Le Chauffage est individuel électrique, l'eau froide est individuelle
Les charges comprennent l'entretien des commun et la TOM
Zone soumise à l'encadrement de loyer:
- Loyer de base : 213.34 €
- Loyer majoré : 255.78 €
- Complément loyer : 194,22€

Etage élevé avec ascenseur, situé au dernier étage avec une belle vue dégagée, rénovée en décembre 2022. Loyer de 465,00 euros par mois charges comprises dont 15,00 euros par mois de provision pour charges (soumis à la régularisation annuelle).
et 194,22 euros de complément de loyer.
Les honoraires charge locataire sont de 185,51 euros (soit 10,96 euros/m²) dont 42,81 euros pour état des lieux (soit 2,53 euros/m²).
DPE ANCIENNE VERSION. Logement à consommation énergétique excessive. Zone soumise à encadrement des loyers. Le loyer de base du bien proposé est de 450 euros et le complément de loyer est de 194,22 euros par mois.
Référence annonce : GES04060038-143-CDG
Consommation énergétique : 357 kWh/m²/an
Emission de gaz à effet de serre : 19 CO2/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 186 € TTC dont 42 € pour l'état des lieux
Dépôt de garantie : 900 €
Montant des charges : 15 € / mois
Complément de loyer : 194 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 357 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 450 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : Non communiqué.
Complément de loyer : 194.22 €.
Logement à consommation énergétique excessive : classe F

Critères

Type de bien Appartement	Meublé / Non meublé Meublé
Surface 16 m²	Pièces 1
Classe énergie A B C D E F G	GES A B C D E F G

Habitudes, personnalité, vie privée… un questionnaire à compléter pour prétendre au logement ! Annonce 165 / Lyon 7 – Propriétaire

← ıblé 550e Tout Compris Métro T1 T6 Debourg Gerland Confluence

1 Pièce · 19 m² · Lyon 69007

443 € cc

19/05/2023 à 19:22

165

Description

Merci de tout lire avant de répondre. (voir présentation fin d'annonce).
A louer au 23 juin 2022.
Particulier loue studio, 19m², moderne, lumineux, meublé et tout équipé.

Adresse 25 rue de l'Effort 69007 à coté du métro et tramway Debourg.
Electricité, chauffage, fibre INTERNET, eau, machine à laver et charges de copropriété = 107euros + 443 euros de Loyer = 550 euros TOUT COMPRIS
0 frais d'agence, 0 frais d'ouverture de compteurs, 0 frais d'ouverture ligne de téléphone/internet. Gestion par la propriétaire, 0 frais de structure, pas de surprise.

Indépendant sans être trop seul, il y a 5 studios totalement autonomes dans un grand plateau de 90m².
Dans chaque studio, il y a cuisine d'1.80m meublée et équipée (plaque de cuisson, frigo avec freezer, micro onde avec position grill, la vaisselle et casseroles), grand plan de travail avec chaise, lit de 2m une place avec linge de maison (draps, couettes, coussins...), rangements, douche, wc, grand meuble de salle de bain.
Vous avez en commun : la grande entrée comprenant une MACHINE A LAVER, un Aspirateur, un Four à chaleur tournante (en plus du micro-onde grill du studio), un fer et table à repasser, un tableau pour vous laisser des messages. possibilité de stationnement gratuit à proximité sur la voie publique.
Les voisins locataires, âgés entre 19 et 25 ans, sont : un étudiant ENS 2ieme année, une jeune fille en alternance CNR, un chercheur ENS, une étudiante fac.

Situation : face à l'ENS, ISARA.
5 min à pied de Confluence, berges du Rhone.
A coté : Station Vélib, Carrefour Market, Leader Price, Mac Do,

Eligible aux APL (en tant que studio).
Personnes garantes. Caution 800euros.

Merci de vous présenter en répondant aux questions suivantes:

Nom Prénom :
Age :
Statut (étudiant, CDD, CDI, alternance...) :
Nom et lieu sur Lyon de votre école ou Fac ou entreprise :
Etes vous fumeur (oui/non/de temps en temps) :
Animaux (oui/non) :
Lien avec la personne garante :
Métier de la personne garante :
Date prévue de début de location :
Durée prévue de la location :
Chez qui logez vous actuellement / pourquoi en partez vous?
Comment aller vous faire correspondre votre besoin de logement avec la date de disponibilité du studio ?
A quel moment pouvez vous venir faire une visite ?
Vos questions :

L

Location

2 annonces

Membre depuis juillet 2021

Répond généralement en 30 minutes

GRANDLYON
la métropole

ENCADREMENT DES LOYERS

Édité le 12/juin/2023,

Les informations que vous avez communiquées :

Adresse du logement : 25c Rue de l'Effort Lyon 7ème Arrondissement
Caractéristiques du logement : Nombres de pièces : 1 / Meublé / Ne sais pas

Résultat de la simulation :

Les loyers de référence pour le logement pour un bail signé avant le 01/11/2022 sont (prix mensuel au m² hors charges) :

Ancienneté du logement	Le loyer de référence au m²	Le loyer de référence majoré au m²	Le loyer de référence minoré au m²
Avant 1946	17.2	20.6	12
1946-1970	17.1	20.5	12
1971-1990	16.6	19.9	11.6
Après 1990	17.4	20.9 >15 380€	12.2

Ce document est produit à titre purement indicatif, seules les références de loyers publiées à l'arrêté préfectoral annuel sont opposables.

Rappel : Un loyer de référence est fixé chaque année par le préfet sur la base des loyers constatés par l'observatoire local des loyers, lui-même agréé par le ministère. Ce loyer de référence est fonction de l'adresse du logement, de son année de construction, du nombre de pièces et du caractère meublé ou non du logement.

L’annonce « discrète » qui ne précise pas grand-chose, même pas la superficie du logement à loue r ! Annonce 126 / Lyon 7 – Propriétaire individuel

← lio

1 Pièce · Lyon 69007

126

650 € CC

25/05/2023 à 12:24

Description

Studio à louer dans Lyon 7eme.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Pièces
1

Classe énergie
A B C D E F G

GES
A B C D E F G

Charges comprises
Oui

« Ce logement ne convient pas à quelqu’un de plus d’1m70 » Annonce 78 / Lyon 7 – Propriétaire individuel

Annonce scandaleuse ! Un logement est considéré comme décent s'il dispose d’une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres et de 9m2 minimum, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

← : petit appartement Lyon 7e

1 Pièce · 10 m² · Lyon 69007

405 € CC

25/05/2023 à 12:46

78

Description

Libre 1er juin : Dans immeuble ancien avec digicode, rue de la Madeleine, au 2e étage sans ascenseur : tout petit appartement d'une pièce de 10m2 : (coin cuisine + chambre), salle d'eau et WC - Le plafond est un peu bas et ce logement ne convient pas à quelqu'un de plus d'1m70 pour assurer un confort parfait - Meublé - Chauffage individuel électrique , bien isolé.
Loyer 405 euros, charges et forfait d'eau inclus- les factures d'électricité sont en plus -
Métro Saxe Gambetta ou Garibaldi - nombreux bus - quartier bien achalandé et sympathique. Proche CROUS, Facs et Place Bellecour.
Envoyer demande détaillée SVP avec informations sur vos revenus et garanties sinon je ne réponds pas - PAS DE LOCATION INFERIEURE A 12 MOIS

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
10 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C **D** E F G

GES
A B C **D** E F G

Voir tous les critères

Un cas d'école : les logements en colocations proposées par l'agence OQORO

Les logements proposés par cette agence sont tous présentés en tant que colocations, pour lesquelles chaque chambre est louée séparément. A plusieurs reprises, la superficie de la chambre louée n'est pas précisée, ce qui fait qu'on ne sait pas ce qu'on s'apprête à louer ! Cela évite également de déterminer comment le loyer total (chambres individuelles + parties communes) a été réparti entre tous les colocataires. Lorsque l'on multiplie le loyer indiqué par le nombre de chambres

← mbre 5 pièces 80 m²

5 Pièces · 80 m² · Lyon 69005

550 € cc

23/05/2023 à 08:56

41

Description

Chambre en colocation appartement meublé

OQORO vous présente cette colocation de 4 chambres pour 80m² entièrement rénovée durant l'été 2022 située dans le 5ème de Lyon au 10 Avenue de Ménival.

ESPACES COMMUNS
Cet appartement comporte un salon aménagé avec un canapé, une table basse, une TV, etc. Ce salon offre un accès direct à un balcon offrant une vue sans vis-à-vis.
La cuisine quant à elle est séparée et entièrement équipée : frigo, plaques de cuisson, micro-ondes, four, tables, rangements, etc.
Une salle de bain avec douche, machine à laver et meuble vasque ainsi que des WC séparés viennent compléter ce logement.

LA CHAMBRE
La chambre 3 très lumineuse est aménagée avec un lit double, une table pouvant être bureau, une chaise, etc.

LE QUARTIER
L'arrêt de bus Ménival Centre desservi par la ligne C21 se trouve au pied de l'immeuble. Cette ligne de bus permet de rejoindre rapidement Gorge de Loup et la Gare de Perrache.
Les lignes de bus C24, C24E, C21 ainsi que les lignes 65, 14, 72, 73E, 46, 90 et 395 circulent également dans un rayon de 300 mètres autour du logement.

Cet appartement se trouve à proximité des commerces nécessaires à la vie de tous les jours : supermarché, pharmacie, etc.
Coup de cœur pour cette colocation !
Référence annonce : 91d830bd
Consommation énergétique : 263 kWh/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 275 € TTC dont 240 € pour l'état des lieux
Montant des charges : 100 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : forfait
Complément de loyer : 202 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 263 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 206 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 247.20 €.
Complément de loyer : 202.80 €.

Critères

Type de bien
Appartement

Surface
80 m²

Classe énergie
Non renseigné

Meublé / Non meublé
Meublé

Pièces
5

GES
Non renseigné

xoqoro

OQORO

Pro N° SIRET : 84803898000019

Les annonces de ce pro

la somme des loyers versés dépasse donc très largement le loyer plafond pour la superficie totale du logement !

← mbre 3 pièces 73 m²

3 Pièces · 73 m² · Lyon 69009

595 € CC

22/05/2023 à 07:35

Description

Chambre en colocation appartement meublé

APPARTEMENT 3 PIÈCES AVEC BALCON
Oqoro vous présente cette colocation de 2 chambres de 73 m² localisée au 259 bis Rue Des Érables dans la commune de Lyon (69009).

LA CHAMBRE
La chambre 2 est munie d'une grande commode de rangement, d'une penderie, d'une table de chevet et d'un accès balcon.

LES ESPACES COMMUNS
Dès l'entrée, vous disposerez de deux commodes d'entrée ainsi qu'un grand placard de rangement. Ensuite vous entrerez dans la pièce de vie, sa cuisine ouverte et son salon. Enfin, le logement comporte 2 chambres, une salle de bain, et un wc indépendant.
Le mobilier à été choisi avec goût et de nombreux éléments viennent parfaire la décoration. Cet appartement est traversant, ce qui offre une belle luminosité à ce bien.
Le salon est muni d'un canapé, d'un meuble bas de TV, d'une TV, d'un table à manger et de 4 chaises.
La cuisine est intégrée et s'équipe notamment d'un four, d'un micro-onde, d'un grand frigidaire, d'un table haute et 4 chaises hautes, ainsi que de nombreux rangements.
Enfin la salle de bain est munie d'un beau et large meuble vasque, d'un grand miroir design et d'un grande douche.

LES EXTÉRIEURS
Un local vélos est disponible dans le bâtiment. Parfait pour se prélasser au soleil ou prendre l'air, l'appartement dispose également de deux balcons. Tout est prévu pour votre véhicule : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour cet appartement. Le bâtiment a un gardien.

LE QUARTIER
Situé dans le 9ème arrondissement de Lyon, le logement se trouve à proximité des stations de métro D, Gorge de loup et Vaise. Vous pourrez accéder à celles-ci en 15 minutes en transport en commun notamment en empruntant la ligne de bus C14 ou 66.
Vous disposerez aussi de la proximité d'un magasin Lidl et d'un supermarché Auchan (6 minutes à pied).
Situé sur les hauteurs du quartier de la Duchère, cet appartement vous offre une vue imprenable sur Lyon. Vous pourrez profiter d'ailleurs des balcons à disposition des chambres et aussi des parties communes.

Bail individuel à la chambre. Pas de caution solidaire. Chacun est libre de partir quand il veut sans se soucier des autres colocs, dès le moment où il respecte un mois de préavis. Eligible aux APL.
Référence annonce : 67922b33
Consommation énergétique : 176 kWh/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 297 € TTC dont 219 € pour l'état des lieux
Montant des charges : 130 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : forfait

Consommation énergie primaire : 176 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 481.80 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 578.16 €.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
73 m²

Pièces
3

Classe énergie
Non renseigné

GES
Non renseigné

Voir tous les critères

xoqoro

OQORO

Pro N° SIRET : 84803898000019

Les annonces de ce pro

← mbre 5 pièces 80 m²

5 Pièces · 80 m² · Lyon 69005

550 € cc

23/05/2023 à 08:56

41

Description

Chambre en colocation appartement meublé

OQORO vous présente cette colocation de 4 chambres pour 80m² entièrement rénovée durant l'été 2022 située dans le 5ème de Lyon au 10 Avenue de Ménival.

ESPACES COMMUNS
Cet appartement comporte un salon aménagé avec un canapé, une table basse, une TV, etc. Ce salon offre un accès direct à un balcon offrant une vue sans vis-à-vis.
La cuisine quant à elle est séparée et entièrement équipée : frigo, plaques de cuisson, micro-ondes, four, tables, rangements, etc.
Une salle de bain avec douche, machine à laver et meuble vasque ainsi que des WC séparés viennent compléter ce logement.

LA CHAMBRE
La chambre 3 très lumineuse est aménagée avec un lit double, une table pouvant être bureau, une chaise, etc.

LE QUARTIER
L'arrêt de bus Ménival Centre desservi par la ligne C21 se trouve au pied de l'immeuble. Cette ligne de bus permet de rejoindre rapidement Gorge de Loup et la Gare de Perrache.
Les lignes de bus C24, C24E, C21 ainsi que les lignes 65, 14, 72, 73E, 46, 90 et 395 circulent également dans un rayon de 300 mètres autour du logement.

Cet appartement se trouve à proximité des commerces nécessaires à la vie de tous les jours : supermarché, pharmacie, etc.
Coup de cœur pour cette colocation !
Référence annonce : 91d830bd
Consommation énergétique : 263 kWh/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 275 € TTC dont 240 € pour l'état des lieux
Montant des charges : 100 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : forfait
Complément de loyer : 202 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 263 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 206 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 247.20 €.
Complément de loyer : 202.80 €.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
80 m²

Pièces
5

Classe énergie
Non renseigné

GES
Non renseigné

xoqoro

OQORO

Pro N° SIRET : 84803898000019

Les annonces de ce pro

L’encadrement des loyers, comment ça marche ?

Quel est le principe ?

Depuis le 1er novembre 2021, la Métropole de Lyon teste l’encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne. L’objectif est de limiter l’augmentation des loyers dans des secteurs en forte tension immobilière. Pour la CSF, nous sommes engagés à informer le plus de locataires possible sur le fonctionnement de ce dispositif, à les inciter à vérifier la conformité de leur loyer avec la loi et à saisir la Commission Départementale de Conciliation en cas de loyer ou complément de loyer supérieurs au plafond maximum.

En l’état la CSF soutient le dispositif d’encadrement des loyers, même si beaucoup de flou persiste sur la façon dont les propriétaires vont se conformer à cette loi ou chercher à la contourner. La CSF porte la voix des locataires, qui subissent la spéculation sur les logements et préféreraient des loyers moins chers et des logements plus faciles à trouver, ce qui pose davantage la question de la construction rapide de nombreux logements et d’un service public du logement qui stoppe la spéculation immobilière, notamment dans les agglomérations.

Comment savoir si mon logement est concerné ?

La loi concerne uniquement les locations des logements vides ou meublés, dans le privé, sur les communes de Lyon et Villeurbanne uniquement.

Sont exclus : les HLM, les locations saisonnières, les logements meublés dans certaines résidences de services et quelques cas très particuliers, comme les logements conventionnés avec l’Agence Nationale de l’Habitat ou les baux de location dépendant de la loi de 1948.

A quel moment puis-je faire valoir l’encadrement de mon loyer ?

L’encadrement s’applique lorsqu’un bail est signé à partir du 1er novembre 2021, soit pour une 1ère mise en location, un changement de locataire ou un renouvellement de bail.

« Loyer maximum » : comment il est fixé ?

La Métropole a mis en place un simulateur simple, qui vous donne le loyer de référence et le loyer de référence majoré (le loyer que mon propriétaire n’a pas le droit de dépasser) : www.demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/

La loi parle de « loyer de référence majoré » plutôt que d'un loyer maximum, mais l'idée est la même : à partir d'un loyer de référence (déterminé pour chaque zone par la Métropole et l'Observatoire des Loyers de Lyon) on fixe :

- un loyer de référence majoré, qui ne peut pas dépasser de plus de 20% le loyer de référence
- un loyer de référence minoré, qui ne doit pas être inférieur à plus de 30% du loyer de référence pour votre quartier.

Il est fixé par arrêté du Préfet, selon plusieurs critères : le secteur géographique (plusiers zones ont étés déterminées), le nombre de pièces que comporte le logement, si le logement est loué vide ou meublé, l'ancienneté de l'immeuble.

Ces loyers de référence s'entendent par mètre carré, qu'il convient ensuite de multiplier par la surface habitable de votre logement, pour obtenir le loyer de référence majoré, c'est-à-dire le montant du loyer que votre propriétaire n'a pas le droit de dépasser.

Pour avoir le loyer de référence majoré mensuel il convient de prendre le loyer de référence majoré/m² et non le loyer de référence.

Lien vers l'arrêté préfectoral avec le détail des loyers de référence majorés ou minorés : www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf

Attention ! Ce loyer de référence s'entend sans les charges liées au logement ni un éventuel complément de loyer fixé par votre propriétaire, qui doit être mentionné et justifié sur votre bail.

Ce que la loi dit : l'ajout d'un complément de loyer doit être justifié par des « caractéristiques de confort ou de situation », par « comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique » (article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)

C'est un point flou de la loi ; exemple : on peut considérer qu'avoir une terrasse, un balcon ou un garage est une « caractéristique de confort », mais le propriétaire doit justifier que la présence de cette caractéristique est exceptionnelle dans le secteur géographique où se trouve le logement.

Seules les premières décisions du Tribunal, mais qui devront être précédées obligatoirement de l'avis de la Commission Départementale de Conciliation, nous permettront d'y voir plus clair sur les « caractéristiques de confort » justifiant un complément de loyer dans le secteur géographique où chaque logement est situé.

Comment calculer le plafond du loyer que mon propriétaire ne peut pas dépasser ?

La Métropole a mis en place un simulateur simple, qui vous donne le loyer de référence majoré (le loyer que mon propriétaire n'a pas le droit de dépasser) : www.demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/

Pour l'utiliser, vous aurez besoin de préciser : l'adresse exacte du logement, son nombre de pièces, si le logement est loué vide ou meublé, et l'époque de construction de l'immeuble (elle doit figurer obligatoirement sur votre bail de location).

Prenons un exemple : pour un logement de 2 pièces de 40 m² au 20 rue de Marseille dans le 7ème arrondissement de Lyon, et construit entre 1946 et 1970, la loi fixe le loyer de référence à 11,10 € le mètre carré.

Le loyer de référence sera de 444€ hors charges par mois (11,10€ x 40m² = 444€)

Le plafond (correspondant à 20% de plus que le loyer de référence) à ne pas dépasser (ou « loyer de référence majoré ») sera de 532€ (hors charges ou éventuel complément de loyer)

Pour rappel : chaque plafond de loyer est déterminé à partir de critères spécifiques à votre logement (adresse, superficie, vide ou meublé, année de construction, nombre de pièces).

Que faire si mon loyer est trop élevé ?

Les délais et la procédure dépendent de la situation dans laquelle vous vous trouvez :

Je m'apprête à signer un bail :

1) Il n'y a pas de délai de mentionné dans la loi ni de procédure spécifique : le locataire doit envoyer un courrier en recommandé avec avis de réception à son propriétaire pour contester le montant du loyer. Vous n'êtes pas obligé de le faire AVANT de signer votre bail : cela vous permet de ne pas être en confrontation avec le propriétaire avant la signature du bail.

2) Si votre propriétaire refuse : vous devez saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) par courrier ou par mail : Formulaire de saisie de la CDC

La CDC convoque locataire et propriétaire afin qu'un accord soit trouvé :

– En cas d'accord : un avis de conciliation est rédigé en séance
– En cas de désaccord : un avis de non-conciliation est rédigé en séance. Vous pouvez alors saisir le juge.
Dans les deux cas, le loyer indiqué sur le document de conciliation ou sur la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

ZOOM sur : la Commission Départementale de Conciliation

La CDC (Commission Départementale de Conciliation) est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et d'associations de défense des locataires. Elle cherche un règlement amiable aux litiges opposant bailleur et locataire sur le principe de la médiation, afin d'éviter le recours au tribunal. Sa saisine est obligatoire pour ensuite pouvoir saisir le juge dans les litiges suivants : la baisse d'un loyer sur-évalué, le complément de loyer, la non-restitution du dépôt de garantie, en cas de dépôt de garantie inférieur à 5 000 €. Pour tous les autres litiges, saisir la CDC est facultatif : il est possible de saisir directement le juge.

Sa saisine et son intervention sont gratuites.

Mon bail arrive bientôt à échéance (selon la date de fin mentionnée sur votre bail/contrat de location) :

Si vous avez un bail en cours et que votre loyer hors charges est supérieur au plafond à ne pas dépasser (loyer de référence + 20 %), voici la procédure pour le faire réévaluer :

1) Proposez à votre propriétaire un nouveau loyer par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre doit être envoyée au moins 5 mois avant la fin du contrat de location. Nous vous conseillons de ne pas l'envoyer plus de 6 mois avant la fin du contrat de location, qui est le délai que votre propriétaire doit respecter pour vous informer s'il souhaite récupérer le logement et donc ne pas renouveler votre bail.

2) Votre propriétaire a 2 mois pour accepter ou contester votre demande.

3) – S'il accepte : le nouveau loyer est appliqué.

– S'il n'est pas d'accord, vous devez saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) (Formulaire de saisie de la CDC) qui vous convoquera avec votre propriétaire pour trouver un accord.

En cas d'accord : un avis de conciliation est rédigé en séance. En cas de désaccord : un avis de non-conciliation est rédigé en séance. Vous pouvez alors saisir le juge.

Que faire si mon complément de loyer est injustifié ?

Si vous jugez votre complément de loyer trop élevé, vous avez 3 mois après la signature du bail pour contester le loyer par lettre recommandée auprès de votre propriétaire et saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) par courrier ou par mail (Formulaire de saisie de la CDC : https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/53877/295962/file/Formulaire%20de%20saisine%20de%20la%20CDC_5.pdf)

En réponse, votre propriétaire doit démontrer que le complément de loyer est justifié par des caractéristiques de localisation ou de confort, déterminantes mais pas exceptionnelles dans la zone géographique où se trouve votre logement.

La CDC convoque locataire et propriétaire afin qu'un accord soit trouvé :

– En cas d'accord : un avis de conciliation est rédigé en séance
– En cas de désaccord : un avis de non-conciliation est rédigé en séance. Vous pouvez alors saisir le juge.
Dans les deux cas, le loyer indiqué sur le document de conciliation ou sur la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

Si mon loyer est au-dessus du plafond : quelles sanctions risque mon propriétaire ?

Si mon propriétaire perçoit un loyer hors charges qui dépasse de plus de 20% le loyer de référence, il est dans l'illégalité. Dans ce cas, le Préfet peut l'obliger, dans un délai de 2 mois, à mettre le contrat de bail en conformité et procéder à la restitution des loyers trop-perçus.

Si aucune suite n'est donnée à ces pénalités, le Préfet peut imposer au propriétaire une amende qui peut s'élever jusqu'à 5 000€ pour une personne physique (un propriétaire individuel) et 15 000€ pour une personne morale (une Régie par exemple).

Que faire si mon bail n'est pas conforme ?

Plusieurs mentions sont obligatoires et doivent figurer sur chaque contrat de bail (voir le contrat type mentionné dans le décret du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale :

www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/) et notamment en conséquence de l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne :

– le loyer de référence,

– le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de votre logement,

– le montant et la justification du complément de loyer si un complément est appliqué.

S'il manque un de ces éléments au bail, voici la procédure :

1) Vous devez envoyer à votre propriétaire un courrier en lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 1 mois à compter de la prise d'effet du bail,

2) Votre propriétaire dispose d'un délai de 1 mois pour vous répondre et se mettre en conformité,

3) S'il refuse ou s'il ne répond pas dans ce délai, vous avez jusqu'à 3 mois à compter de la date d'envoi de votre mise en demeure pour saisir le tribunal judiciaire : une diminution du loyer pourra être appliquée. La sanction sera fixée par le juge. De plus, vous pouvez ester en justice afin de demander le remboursement des trop-perçus de loyers, ainsi que des dommages et intérêts.

J'ai des questions concernant l'encadrement des loyers ; je souhaite être accompagné pour contester mon loyer trop élevé : à qui m'adresser ?

Si vous avez des questions concernant votre loyer, vous pouvez contacter les juristes de l'ADIL, l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement au 04 78 52 84 84, du lundi au jeudi de 9h à 18h. Il s'agit d'un service juridique gratuit mis à disposition des usagers.

Si vous souhaitez être accompagné : contactez la Confédération Syndicale des Familles au 04 78 14 57 10 (on vous répond chaque matin, du lundi au vendredi, de 9h à 12h30), sinon par mail à udcsf69@la-csf.org

Annexes

Annexe 1 : Logement à louer : que doit indiquer l'annonce de l'agence immobilière ?

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35323

Le contenu de l'annonce d'une agence immobilière pour la mise en location (ou la mise en sous-location) d'un logement avec un bail d'habitation (y compris bail mobilité) doit respecter certaines règles. Ces règles dépendent de la commune du logement. En effet, il existe des règles spécifiques pour les communes de Paris, Lille (Hellemmes et Lomme), Montpellier, Bordeaux, **Lyon et Villeurbanne** et les intercommunalités d'Est ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville et de Plaine commune : Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse.

Pour un logement situé dans une de ces communes, l'annonce doit indiquer les informations suivantes :

- *Mention que le logement à louer est un logement meublé*
- *Montant du loyer mensuel, augmenté des charges locatives (ou charges récupérables) et du complément de loyer, si tel est le cas*
- *À la suite du montant du loyer mensuel, la mention par mois (ou /mois) doit être indiquée et, si tel est le cas, la mention charges comprises (ou CC).*
- *Montant des charges locatives (ou charges récupérables) et leur mode de règlement, si tel est le cas*
- *Montant du loyer de référence majoré*
- *Montant du loyer de base*
- *Montant du complément de loyer, si tel est le cas*
- *Montant du dépôt de garantie, s'il est exigé par le propriétaire (mais le dépôt de garantie est interdit dans le cas d'un bail mobilité)*
- *Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)*
- *Ce montant doit être précédé de la mention Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard*

- *Montant total (TTC : TTC : Toutes taxes comprises) des honoraires de l'agent immobilier à payer par le locataire (pour la visite du logement, les frais de dossier, la rédaction du bail, voire la réalisation de l'état des lieux d'entrée)*
- *Montant TTC : TTC : Toutes taxes comprises des honoraires de l'agent immobilier à payer par le locataire pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée, si tel est le cas*
- *Commune (et arrondissement pour les villes de Paris et Lyon) où est situé le logement à louer*
- *Surface du logement à louer (en m2 de surface habitable : Surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.)*
- *Classement du logement en matière de performance énergétique*
- *Si le logement classé F ou G, il doit être indiqué Logement à consommation énergétique excessive*
- *Classement du logement en matière d'émissions de gaz à effet de serre*

Annexe 2 : Article 140 de la loi ELAN sur l'encadrement des loyers

www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)

Article 140

JORF n°0272 du 24 novembre 2018

Version en vigueur depuis le 24 août 2022

Article 140 — **Version en vigueur depuis le 24 août 2022**

Modifié par LOI n°2022-1158 du 16 août 2022 - art. 13
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. - A titre expérimental et pour une durée de huit ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de quatre ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

Les logements appartenant à ou gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation ou appartenant à ou gérés par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2 dudit code sont exclus de cette expérimentation.

II. - Pour l'application du I, les catégories de logements et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement, par majoration et par minoration du loyer de référence.

Les compétences attribuées au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercées dans la région d'Ile-de-France par le représentant de l'Etat dans la région.

Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

III. - A. - Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat. La commission départementale de conciliation prévue à

l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est compétente pour l'examen des litiges relatifs à cette action en diminution.

En cas de colocation du logement définie à l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application du présent article.

B. - Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre Ier ter de la même loi.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

IV. - L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres Ier bis et Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

V. - Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logements. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

VI. - Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré. Toutefois, cette action ne peut pas être engagée pour les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements

comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application du présent VI, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la même loi. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie aux articles 10 et 25-7 de ladite loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

Lorsque la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement porte sur un contrat de location soumis aux dispositions du titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, elle s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la même loi s'applique à chaque valeur ainsi définie.

VII. - Lorsque le représentant de l'Etat dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'Etat dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, déléguer les attributions qu'il détient en application du présent VII, à leur demande, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, au maire de Paris, aux présidents des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au président de la métropole de Lyon ou au président de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. L'arrêté de délégation précise les modalités et la durée de celle-ci. Le représentant de l'Etat dans le département peut y mettre fin dans les mêmes conditions, de sa propre initiative ou à la demande des établissements, collectivités et métropoles mentionnés au présent alinéa.

VIII. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

NOTA :
Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juillet 2024.

Annexe 3 : Arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et Villeurbanne

www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20221019_encadrement-arrete-2022.pdf

PRÉFET
DU RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Arrêté préfectoral n° DDT - 69-2022-09-28-00002 du 28 SEP. 2022 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et de Villeurbanne

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfet du Rhône,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-1-1,

VU la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 140,

VU le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers,

VU le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 modifié relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R*.368-5 du code de la construction et de l'habitation,

VU le décret n° 2021-143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU l'arrêté du 8 février 2021 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (Urbalyon),

VU l'arrêté préfectoral n° DDT-69-2021-0929-00005 du 29 septembre 2021 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et de Villeurbanne,

Article 1 : Le présent arrêté fixe, dans les communes de Lyon et de Villeurbanne, les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés, par catégorie de logements et par secteur géographique, mentionnés aux I et IV de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée. Ces loyers, exprimés en euros par mètre carré de surface habitable, et ces catégories de logements figurent à l'annexe 1 du présent arrêté. Les secteurs géographiques mentionnés à l'annexe 1 sont délimités par le document cartographique figurant à l'annexe 2 du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté et ses annexes sont consultables sur le site internet des services de l'État dans le département du Rhône à l'adresse suivante : https://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-urbanisme-construction-logement/Logement/Encadrement-des-loyers

Article 3 : Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1er novembre 2022.

Article 4 : La préfète secrétaire générale de la préfecture du Rhône, préfète déléguée à l'égalité des chances et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône.

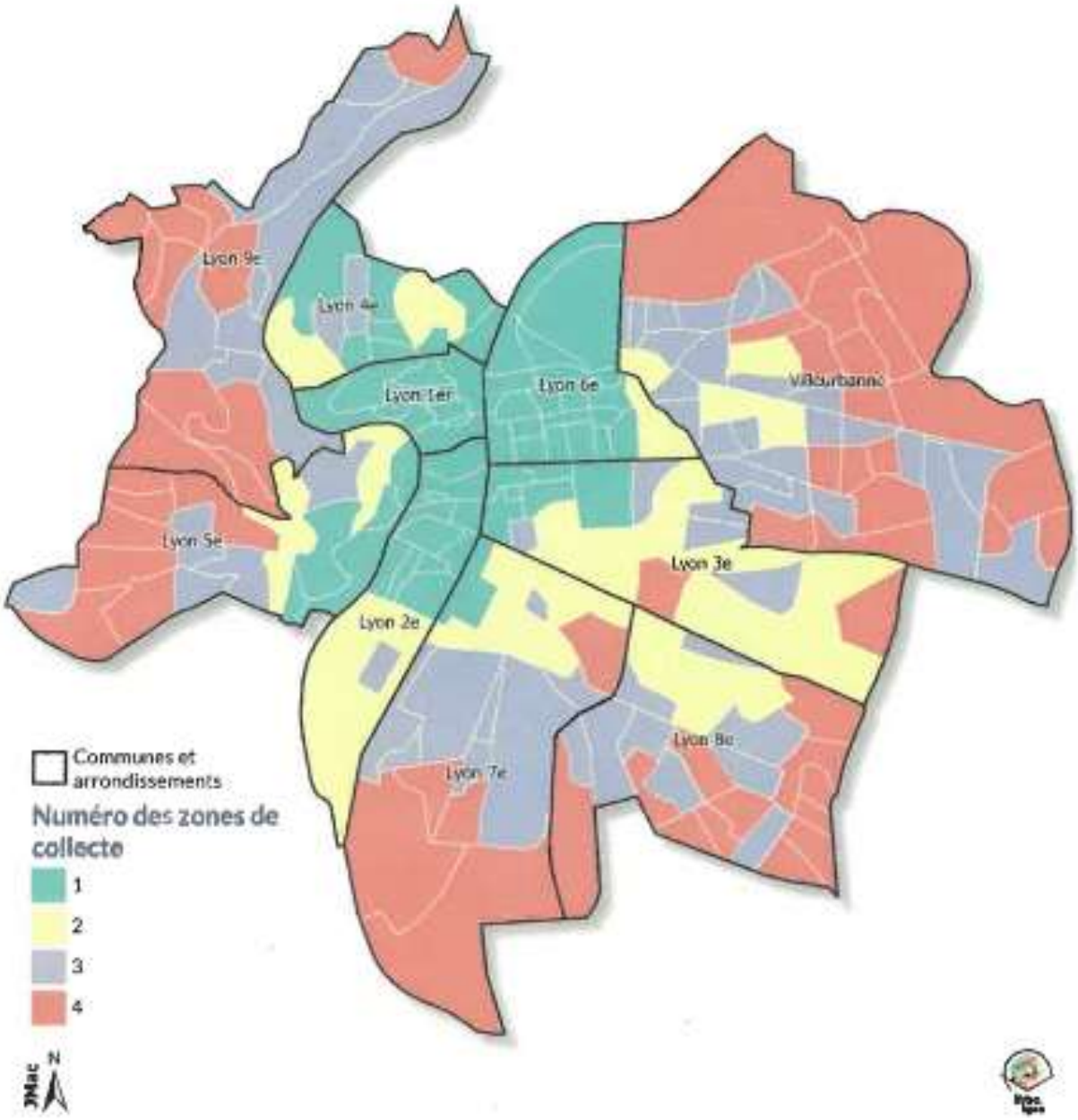
Fait à Lyon, le 28 SEP. 2022

Annexe 1 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés mentionnés aux I et IV de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (en euros par mètre carré de surface habitable)

			Locations non meublées			Locations meublées			
Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
1	1	1 -Avt 1946	16,2	19,4	11,3	1,5	17,7	21,2	12,4
		2 - 1946-70	17,1	20,5	12,0	1,5	18,6	22,3	13,0
		3 - 1971-90	16,3	19,6	11,4	1,5	17,8	21,4	12,5
		4 - après 1990	18,1	21,7	12,7	1,6	19,7	23,6	13,8
	2	1 -Avt 1946	14,2	17,0	9,9	1,3	15,5	18,6	10,9
		2 - 1946-70	13,8	16,6	9,7	1,2	15,0	18,0	10,5
		3 - 1971-90	13,7	16,4	9,6	1,2	14,9	17,9	10,4
		4 - après 1990	14,3	17,2	10,0	1,3	15,6	18,7	10,9
	3	1 -Avt 1946	12,4	14,9	8,7	1,1	13,5	16,2	9,5
		2 - 1946-70	12,1	14,5	8,5	1,1	13,2	15,8	9,2
		3 - 1971-90	11,8	14,2	8,3	1,1	12,9	15,5	9,0
		4 - après 1990	12,9	15,5	9,0	1,2	14,1	16,9	9,9
	4 et plus	1 -Avt 1946	12,1	14,5	8,5	1,1	13,2	15,8	9,2
		2 - 1946-70	11,9	14,3	8,3	1,1	13,0	15,6	9,1
		3 - 1971-90	11,4	13,7	8,0	1,0	12,4	14,9	8,7
		4 - après 1990	12,8	15,4	9,0	1,2	14,0	16,8	9,8
2	1	1 -Avt 1946	16,3	19,6	11,4	1,5	17,8	21,4	12,5
		2 - 1946-70	15,6	18,7	10,9	1,4	17,0	20,4	11,9
		3 - 1971-90	16,1	19,3	11,3	1,4	17,5	21,0	12,3
		4 - après 1990	17,2	20,6	12,0	1,5	18,7	22,4	13,1
	2	1 -Avt 1946	13,4	16,1	9,4	1,2	14,6	17,5	10,2
		2 - 1946-70	12,5	15,0	8,8	1,1	13,6	16,3	9,5
		3 - 1971-90	12,9	15,5	9,0	1,2	14,1	16,9	9,9
		4 - après 1990	13,8	16,6	9,7	1,2	15,0	18,0	10,5
	3	1 -Avt 1946	11,9	14,3	8,3	1,1	13,0	15,6	9,1
		2 - 1946-70	11,3	13,6	7,9	1,0	12,3	14,8	8,6
		3 - 1971-90	11,6	13,9	8,1	1,0	12,6	15,1	8,8
		4 - après 1990	12,0	14,4	8,4	1,1	13,1	15,7	9,2
	4 et plus	1 -Avt 1946	11,4	13,7	8,0	1,0	12,4	14,9	8,7
		2 - 1946-70	10,7	12,8	7,5	1,0	11,7	14,0	8,2
		3 - 1971-90	11,1	13,3	7,8	1,0	12,1	14,5	8,5
		4 - après 1990	12,0	14,4	8,4	1,1	13,1	15,7	9,2
3	1	1 -Avt 1946	15,7	18,8	11,0	2,5	18,2	21,8	12,7
		2 - 1946-70	15,1	18,1	10,6	2,4	17,5	21,0	12,3
		3 - 1971-90	15,1	18,1	10,6	2,4	17,5	21,0	12,3
		4 - après 1990	16,9	20,3	11,8	2,7	19,6	23,5	13,7
	2	1 -Avt 1946	13,0	15,6	9,1	2,1	15,1	18,1	10,6
		2 - 1946-70	12,5	15,0	8,8	2,0	14,5	17,4	10,2
		3 - 1971-90	12,5	15,0	8,8	2,0	14,5	17,4	10,2
		4 - après 1990	13,3	16,0	9,3	2,1	15,4	18,5	10,8
	3	1 -Avt 1946	11,6	13,9	8,1	1,9	13,5	16,2	9,5
		2 - 1946-70	10,6	12,7	7,4	1,7	12,3	14,8	8,6
		3 - 1971-90	10,4	12,5	7,3	1,7	12,1	14,5	8,5
		4 - après 1990	11,7	14,0	8,2	1,9	13,6	16,3	9,5
	4 et plus	1 -Avt 1946	10,7	12,8	7,5	1,7	12,4	14,9	8,7
		2 - 1946-70	9,8	11,8	6,9	1,6	11,4	13,7	8,0
		3 - 1971-90	10,0	12,0	7,0	1,6	11,6	13,9	8,1
		4 - après 1990	11,0	13,2	7,7	1,8	12,8	15,4	9,0
4	1	1 -Avt 1946	15,2	18,2	10,6	2,4	17,6	21,1	12,3
		2 - 1946-70	15,0	18,0	10,5	2,4	17,4	20,9	12,2
		3 - 1971-90	14,5	17,4	10,2	2,3	16,8	20,2	11,8
		4 - après 1990	16,2	19,4	11,3	2,6	18,8	22,6	13,2
	2	1 -Avt 1946	12,0	14,4	8,4	1,9	13,9	16,7	9,7
		2 - 1946-70	11,4	13,7	8,0	1,8	13,2	15,8	9,2
		3 - 1971-90	11,5	13,8	8,1	1,8	13,3	16,0	9,3
		4 - après 1990	13,2	15,8	9,2	2,1	15,3	18,4	10,7
	3	1 -Avt 1946	11,1	13,3	7,8	1,8	12,9	15,5	9,0
		2 - 1946-70	10,1	12,1	7,1	1,6	11,7	14,0	8,2
		3 - 1971-90	9,6	11,5	6,7	1,5	11,1	13,3	7,8
		4 - après 1990	11,5	13,8	8,1	1,8	13,3	16,0	9,3
	4 et plus	1 -Avt 1946	10,1	12,1	7,1	1,6	11,7	14,0	8,2
		2 - 1946-70	8,9	10,7	6,2	1,4	10,3	12,4	7,2
		3 - 1971-90	9,1	10,9	6,4	1,5	10,6	12,7	7,4
		4 - après 1990	10,8	13,0	7,6	1,7	12,5	15,0	8,8

Source : observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise, traitement ANIL, septembre 2022

Annexe 2 : Cartographie des secteurs géographiques – Vue d'ensemble



Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Une force pour mieux vivre

la CSF

Confédération Syndicale des Familles

Métropole de Lyon et du Rhône

ASSOCIATION AGRÉÉE DÉFENSE DES LOCATAIRES

LOCATAIRES

Regroupez -vous !

L'action collective est une force !

La CSF est une association agréée de défense des locataires : elle est en droit de désigner auprès du bailleur tout comité de locataires CSF ou association affiliée à son organisation , qui seront reconnus par le bailleur.

Confédération Syndicale des Familles

276 rue Duguesclin 69003 LYON

La CSF est une association nationale qui défend les droits des familles dans tous les domaines de la vie quotidienne !

04 78 14 57 10 | www.lacsf69.org | udcsf69@la-csf.org | CSF Rhône

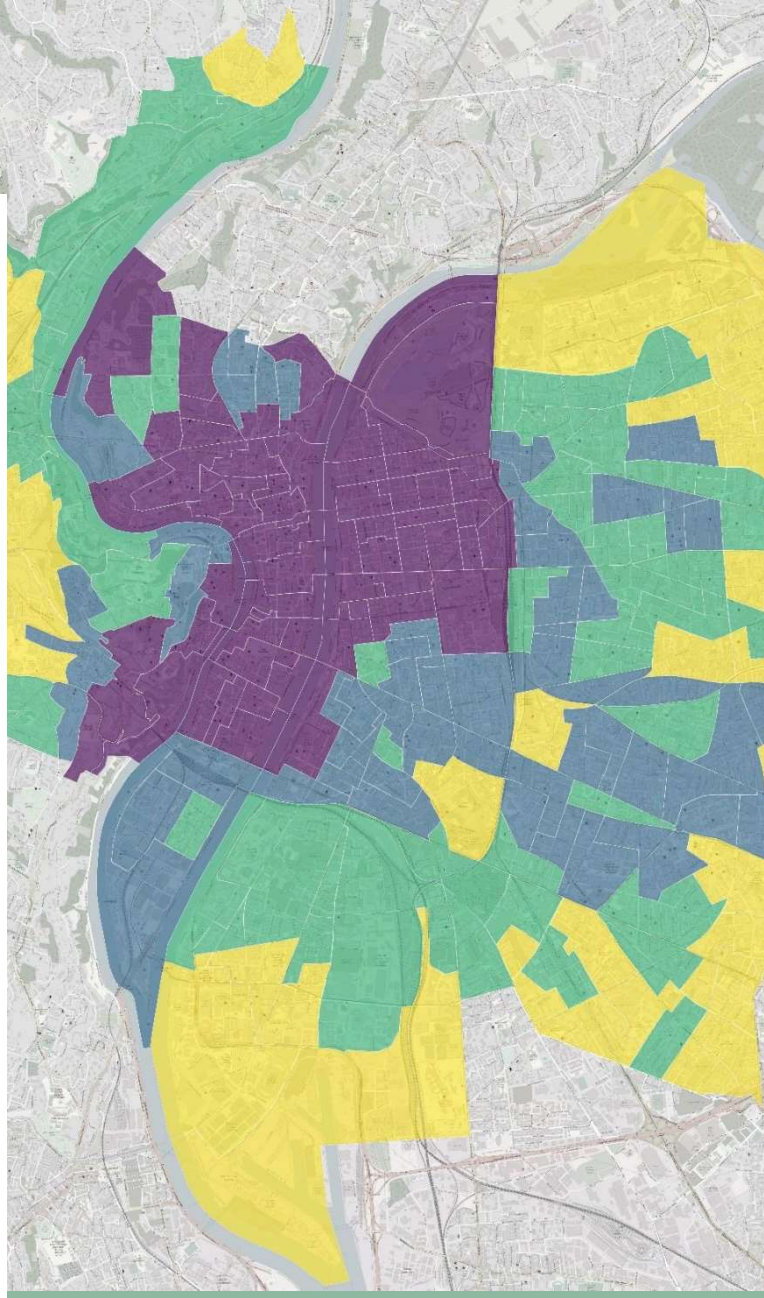
Une force pour mieux vivre

la CSF

Confédération Syndicale des Familles

Métropole de Lyon et du Rhône

Enquête sur l'encadrement des loyers et les annonces sur Lyon et Villeurbanne



29 JUIN 2023

Union Départementale du Rhône et de la Métropole de Lyon

Présentation de l'enquête

Depuis le 1er novembre 2021 et à l'initiative de la Métropole de Lyon, ***un encadrement des loyers s'applique sur les communes de Lyon et Villeurbanne, avec l'objectif de stopper la spéculation de certains propriétaires****, qui fait flamber le montant des loyers et prive de fait de nombreux locataires du droit à un logement abordable.*

Un loyer dit « de référence » est fixé, qui correspond au loyer médian par secteur géographique. Les propriétaires ont la possibilité de fixer librement leur loyer au-dessus de ce montant, pour couvrir des prestations plus élevées que la moyenne des autres logements, mais sans dépasser une majoration de 20%, c'est le « loyer de référence majoré ».

Depuis l'instauration de cette mesure, aucune enquête n'avait été réalisée pour mesurer le respect de l'encadrement des loyers. *L'objectif de l'enquête menée par la* ***Confédération Syndicale des Familles de la Métropole de Lyon et du Rhône*** *est de combler ce manque, en vérifiant :*

- *la présence de toutes les mentions imposées par la loi dans les annonces de logement*
- *la conformité de l'encadrement des loyers, par rapport aux plafonds instaurés*

Au travers de cette enquête et comme représentants des locataires à la Commission Départementale de Conciliation (www.rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarites-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Hebergement-logement-social-et-droit-au-logement/La-commission-de-conciliation-des-baux-d-habitation) la CSF s'engage à :

- *informer le plus de locataires possible sur le fonctionnement de ce dispositif,*
- *les inciter à vérifier la conformité de leur loyer avec la loi*
- *agir pour le respect de celle-ci à chaque fois que cela est nécessaire, devant la Commission Départementale de Conciliation comme devant le Tribunal.*

Les résultats de cette enquête ont étés transmis à la Métropole de Lyon, dont M. Renaud PAYRE, Vice-président chargé de l'Habitat et du Logement.

Sommaire

Méthodologie de l'enquête, page 2
Synthèse des résultats, page 3
Des abus à signaler, page 8
L'encadrement des loyers, comment ça marche ? page 21
Annexes, page 27

Méthodologie

Pour procéder à cette enquête, les bénévoles et salariés de la CSF ont ***extrait 1553 annonces de logement à louer sur Lyon et Villeurbanne****, publiées entre le 15 mai et le 9 juin 2023 sur le site* leboncoin.fr*, retenu car étant le site internet qui compile le plus d'annonces,* ***qu'elles soient publiées par des propriétaires individuels ou des agences immobilières****.*

Toutes les offres parues entre ces deux dates ont étés retenues, sans aucun tri. N'ont étés écartés que les doublons et éventuelles offres de location de garage ou de parking. ***Lorsque l'annonce exacte du logement était mentionnée, nous avons utilisé le simulateur proposé par la Métropole de Lyon pour confirmer que le montant du loyer était conforme ou non-conforme*** *à l'encadrement des loyers : demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/*

Chaque offre a été examinée selon les deux critères suivants :

- *la* ***présence des mentions imposées par la loi dans les annonces de logement*** *(cf. Annexe 1 - Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière)*
  www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000033888549/
- *la* ***conformité vis-à-vis de l'encadrement des loyers*** *(Annexe 2 – Article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 / Annexe 3 – Arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et Villeurbanne)*
  www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/
  www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20221019_encadrement-arrete-2022.pdf

L'ensemble des annonces et des simulations de loyer sont consultables sur le site internet de la CSF 69 : lacsf69.org

Pour examiner chaque offre et présenter les résultats de cette enquête, 3 semaines de travail ont étés nécessaires pour une moyenne de 5 bénévoles ou salariés mobilisés chaque jour. La CSF de la Métropole de Lyon et du Rhône tient à remercier Daphné, Jacques, Lise, Hubert, Nadia, Tennessee, Imane et Jean-Pierre, et en particulier Youssamhe, comme stagiaire du centre Afpa de Vénissieux, pour leur contribution au travail d'enquête réalisé.

Enquête encadrement des loyers et annonces - Synthèse des résultats

50 %
Seulement des loyers conformes à l'encadrement

64 %
Ne mentionnent pas du tout l'encadrement des loyers

Seulement 17 %
d'annonces conformes

36 %
où le DPE est manquant

43 %
sans montant de caution

36 %
sans montant des charges

87 %
des annonces pour des petits logements
(1 à 3 pièces)

33 %
de logements énergivores

Enquête CSF sur l'encadrement des loyers

			Meublé		Non-meublé		Typologie					
							T1	T2	T3	T4	T5	T6+
Nombre total d'offres	1553		916	*58,98%*	637	*41,02%*						
dont												
Lyon 1	93	*5,99%*	60	*64,52%*	33	*35,48%*	37	41	11	3	1	0
Lyon 2	106	6,82%	67	*63,20%*	39	*36,80%*	39	38	21	6	1	1
Lyon 3	238	15,33%	146	*61,34%*	92	*38,66%*	76	81	56	17	5	3
Lyon 4	57	3,67%	37	*64,91%*	20	*35,09%*	25	17	6	5	3	1
Lyon 5	100	6,44%	57	*57,00%*	43	*43,00%*	37	29	13	13	6	2
Lyon 6	110	7,08%	76	*69,09%*	34	*30,91%*	38	34	26	9	1	2
Lyon 7	199	12,81%	127	*63,82%*	72	*36,18%*	103	57	29	10	0	0
Lyon 8	197	12,68%	70	*35,53%*	127	*64,47%*	85	45	29	23	10	5
Lyon 9	110	7,08%	62	*56,36%*	48	*43,65%*	37	27	21	13	11	1
Villeurbanne	343	22,09%	214	*62,39%*	129	*37,61%*	127	101	65	24	17	9
							604	470	277	123	55	24
							38,89%	30,26%	17,84%	7,92%	3,54%	1,55%

	Diagnostic de performance énergétique									Publiées par des propriétaires		Publiées par des professionnels	
	A	B	C	D	E	F	G	E-F-G					
										569	36,64%	984	63,36%
Lyon 1	1	3	10	13	15	9	0	24	*47,05%*	36	*38,71%*	57	*61,29%*
Lyon 2	2	8	7	19	14	7	1	22	*37,93%*	42	*39,62%*	64	*60,38%*
Lyon 3	3	9	22	64	43	11	1	55	*35,95%*	96	*40,34%*	142	*59,66%*
Lyon 4	0	4	13	17	9	3	0	12	*26,09%*	23	*40,35%*	34	*59,65%*
Lyon 5	1	4	7	27	23	2	2	27	*27,00%*	35	*35,00%*	65	*65,00%*
Lyon 6	0	0	8	27	18	4	1	23	*39,66%*	42	*38,18%*	68	*61,82%*
Lyon 7	1	7	36	44	29	18	1	48	*35,29%*	72	*36,18%*	127	*63,82%*
Lyon 8	2	4	37	33	28	3	0	31	*28,97%*	84	*42,64%*	113	*57,36%*
Lyon 9	0	3	23	24	12	11	0	23	*31,51%*	22	*20,00%*	88	*80,00%*
Villeurbanne	5	17	80	70	51	9	1	61	*26,18%*	117	*34,11%*	226	65,89%
	15	59	243	338	242	77	7	326	33,23%				
	1,53%	6,01%	24,77%	34,45%	24,67%	7,85%	0,71%						

% de conformité des annonces

			Annonces conformes		DPE manquant		Sans montant de caution		Charges non indiquées		Sans mention de l'encadrement des loyers	
Nombre total d'offres	1553		278	17,90%	572	36,83%	681	43,85%	468	30,13%	994	64,00%
dont												
Lyon 1	93	5,99%	17	18,28%	42	45,16%	39	41,93%	31	33,33%	64	68,81%
Lyon 2	106	6,82%	11	10,38%	48	45,28%	39	36,79%	28	26,41%	74	69,81%
Lyon 3	238	15,33%	53	22,27%	85	35,71%	123	51,68%	85	35,71%	136	57,14%
Lyon 4	57	3,67%	2	3,51%	11	19,29%	22	38,60%	15	26,32%	37	64,61%
Lyon 5	100	6,44%	12	12,00%	34	34,00%	38	38,00%	31	31,00%	75	75,00%
Lyon 6	110	7,08%	26	23,64%	52	47,27%	40	36,36%	31	28,18%	62	56,36%
Lyon 7	199	12,81%	33	16,58%	59	29,64%	91	45,73%	79	40,10%	134	67,33%
Lyon 8	197	12,68%	21	10,66%	91	46,19%	97	49,24%	52	26,40%	132	67,00%
Lyon 9	110	7,08%	23	20,90%	37	33,64%	42	38,18%	30	27,27%	67	60,90%
Villeurbanne	343	22,09%	80	23,32%	110	32,06%	150	43,73%	86	25,07%	213	62,10%
Publiées par des propriétaires individuels	569	36,64%	20	3,51%	210	36,90%	431	75,75%	293	51,49%	515	90,50%
Publiées par des professionnels	984	63,36%	258	26,22%	362	36,58%	250	25,40%	175	17,78%	479	48,67%

% de conformité de l'encadrement des loyers

			Loyers conformes à l'encadrement		Avec complément de loyer		Complément de loyer non justifié	
Nombre total d'offres	1553		280/558	50,18%	342	22,02%	326	95,32%
dont								
Lyon 1	93	5,99%	36/48	45,83%	24	25,80%	23	95,83%
Lyon 2	106	6,82%	32/63	50,79%	22	20,75%	21	95,45%
Lyon 3	238	15,33%	77/132	58,33%	59	24,79%	56	94,91%
Lyon 4	57	3,67%	5/7	71,43%	16	28,07%	15	93,75%
Lyon 5	100	6,44%	18/30	60,00%	17	17,00%	16	94,12%
Lyon 6	110	7,08%	22/61	36,06%	41	37,27%	41	100,00%
Lyon 7	199	12,81%	23/58	39,66%	23	11,56%	23	100,00%
Lyon 8	197	12,68%	28/66	42,42%	41	20,81%	39	95,12%
Lyon 9	110	7,08%	8/19	42,10%	21	19,09%	18	85,71%
Villeurbanne	343	22,09%	31/74	41,89%	78	22,74%	74	94,87%
Publiées par des propriétaires individuels	569	36,64%	41/135	30,37%	44	7,73%	43	97,73%
Publiées par des professionnels	984	63,36%	239/443	53,95%	298	30,28%	283	94,97%

Très peu d'annonces respectent la loi

Seules 17,90% des annonces sont conformes *au regard des mentions que la loi impose pour que le futur locataire soit bien informé sur le logement proposé à la location. Classe du Diagnostic de performance énergétique, montant de la caution, des charges ou mention obligatoire que la zone est soumise à l'encadrement des loyers… dans la très grande majorité des cas c'est l'une et* ***le plus souvent plusieurs de ces mentions qui sont « oubliées ».*** *Pourtant, s'apprêter à louer un logement énergivore, une passoire thermique ou un logement bien isolé est une information déterminante, que cela soit pour la vie dans le logement comme pour le coût pour se chauffer, à ajouter au loyer. Deux régies seulement font un « sans faute »*

L'encadrement des loyers est souvent ignoré

64% des annonces ne présentent pas le loyer de référence majoré *(le loyer plafond) ou que le loyer de l'appartement à louer est encadré sur Lyon et Villeurbanne. C'est souvent le moyen le plus simple pour proposer un loyer au-dessus du plafond.* ***Cela monte jusqu'à 90% pour les annonces publiées directement par des propriétaires****, sans passer par une agence immobilière, ce qui démontre que les propriétaires individuels méconnaissent l'obligation d'indiquer ces éléments sur leurs annonces. C'est moins le cas lorsque l'annonce est publiée par une agence immobilière, où ce taux descend à 48,67%.*

Un loyer ne dépasse pas le plafond dans 1 annonce sur 2

Au terme de l'ensemble des loyers simulés par les bénévoles et salariés de la CSF, ***seul 1 logement sur 2 a son loyer qui respecte l'encadrement des loyers****. Dans les 50 autres % des cas, le loyer est manifestement au-dessus, en totale illégalité vis-à-vis de l'encadrement des loyers sur Lyon et Villeurbanne.*

Des compléments de loyer principalement sans justifications, principalement utilisés par les agences immobilières

Les cas où un complément de loyer est ajouté sont loin d'être majoritaires (on en trouve dans seuls 22% des cas) Ils sont principalement mentionnés via des agences immobilières. Même si ça n'est pas une obligation légale, nous avons relevé qu'à la quasi-unanimité des cas, aucun motif de localisation ou de confort particulier n'est indiqué pour justifier de dépasser le loyer plafond.

Plus de manquements lorsque le propriétaire loue son logement sans passer par un professionnel

69% des annonces concernent des T1 ou des T2, principalement destinés aux étudiants ou aux jeunes travailleurs. Le chiffre est de presque 87% si l'on compte aussi les T3 – avec 2 chambres – qui sont également recherchés

Pour le locataire, vérifier la conformité de son loyer avant de signer un bail est quasiment impossible

Le montant du loyer plafond est calculé d'après plusieurs critères, dont l'année de construction de l'immeuble et la zone géographique, pour laquelle il y a besoin de connaître l'adresse exacte du logement à louer. La loi n'imposant pas aux propriétaires de préciser ces deux mentions, il est impossible pour le locataire de vérifier la conformité du loyer proposé avant la signature du bail, même si très souvent n'y figure toujours pas l'année exacte de construction de l'immeuble.

Dans le cadre de cette enquête nous n'avons simulé le montant du loyer plafond que lorsque l'adresse exacte était précisée. Concernant l'année de construction, lorsque celle-ci n'était pas directement évidente, nous avons retenu le loyer le plus élevé possible, celui qui est le plus favorable au propriétaire.

33% de logements énergivores

Les logements dont la classe du Diagnostic de performance énergétique s'étendent de la lettre E à la lettre G et sont considérés comme énergivores, voire des passoires énergétiques, dans le cas des DPE classés F ou G. L'enquête relève 33% de logements énergivores, dont quelques logements classés G, et pourtant interdits à la location depuis le début de l'année 2023. Pour rappel, les propriétaires ont l'obligation des préciser la classe du Diagnostic de performance énergétique. Cette mention est manquante dans presque 37% des cas.

Des logements à louer en majorité meublés et petits

69% des annonces concernent des T1 ou des T2, principalement destinés aux étudiants ou aux jeunes travailleurs, d'autant qu'il s'agit souvent de logements meublés, dont la durée du bail est plus courte (1 an au lieu de 3 ans lorsque le logement est non meublé). Le chiffre est de presque 87% si l'on compte aussi les T3 – avec 2 chambres – qui sont également recherchés pour des colocations.

Loyers, conformité des annonces… certaines agences très professionnelles sortent du lot

Ayant relevé le nom du professionnel publiant chaque annonce, nous avons constaté que certaines agences sortaient clairement du lot, en publiant des offres de logement clairement présentées, comprenant toutes les mentions légales et respectant l'encadrement des loyers. C'est notamment le cas des annonces publiées par Orpi ou Laforêt.

Florilège d'abus…

Un complément de loyer de 592,80 € par mois… sans aucune justification ! Annonce 17 / Lyon 8 – Propriétaire individuel

Dans un certain nombre d'annonces, le respect du loyer de référence majoré (le loyer plafond) est contourné, par l'ajout d'un complément de loyer qui n'est presque jamais justifié. C'est le cas dans cette annonce, concernant un T3 sur Lyon 8. Pour atteindre un loyer recherché de 1500 €, le propriétaire s'aligne sur le loyer plafond qui est de 907,20 €… et ajoute la somme de 592,80€ en complément de loyer, sans plus d'explications ! Cela représente la somme de 7000€ par an et plus de 21000 € à percevoir illégalement sur les 3 ans que dure le bail !

← ıplaisir T3 avec terrasse

3 Pièces · 63 m² · Lyon 69008

1 630 € CC

19/05/2023 à 21:31

Description

Appartement T3 de 63 m2 environ avec terrasse au RDC dans le quartier Monplaisir, rue Saint Romain.

Location non meublée

Le bâtiment est basse consommation, avec une isolation intérieure et extérieure, et une exposition plein Sud. Il est situé en cœur d'îlot, avec une terrasse de 15 m2 environ.

Il est possible de ne pas utiliser le chauffage tant que la température extérieure est positive, la température intérieure en journée reste autour de 18-19°C quand la température extérieure est à 0°C.

Zone soumise à encadrement des loyers :

- Loyer de base : 756,00 €
- Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 907,20 €
- Complément de loyer : 592,80 €
- Loyer total hors charges : 1 500,00 €
- Montant des charges mensuelles : 130,00 €
- Loyer total charges comprises : 1 630,00 €
- Montant du dépôt de garantie : 1 500,00 €
- Participation aux frais d'état des lieux entrant (50% de 180,28 €) : 90,14 €
- Revenus nets minimum (3 fois le montant du loyer total hors charges) : 4 500,00 €

La candidature est à transmettre via DossierFacile avant la visite.

Un garage loué comme un logement Annonce 23 / Lyon 2 – Propriétaire individuel

Dans cette annonce sur Lyon 2ème, un garage avec eau et électricité est loué comme un garage, ce qui est illégal et indécent, pour la somme de 500 € par mois !

← ıge Lyon 2eme

33 m² · Lyon 69002

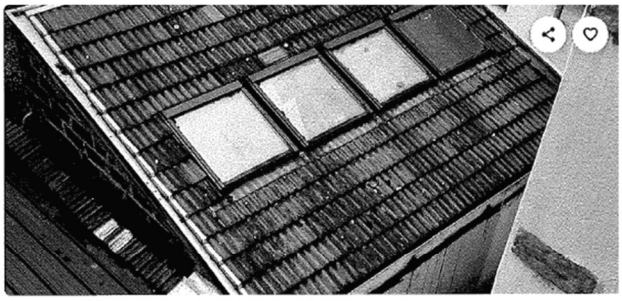
500 € CC

31/05/2023 à 10:33

photo d'un toit 23 garage loué ĉ un studio

Description

LYON 2 rue auguste comte - loue appentis garage 33 m2 + mezzanine - électricité, eau et accès wc - 500€ mois hors charge.



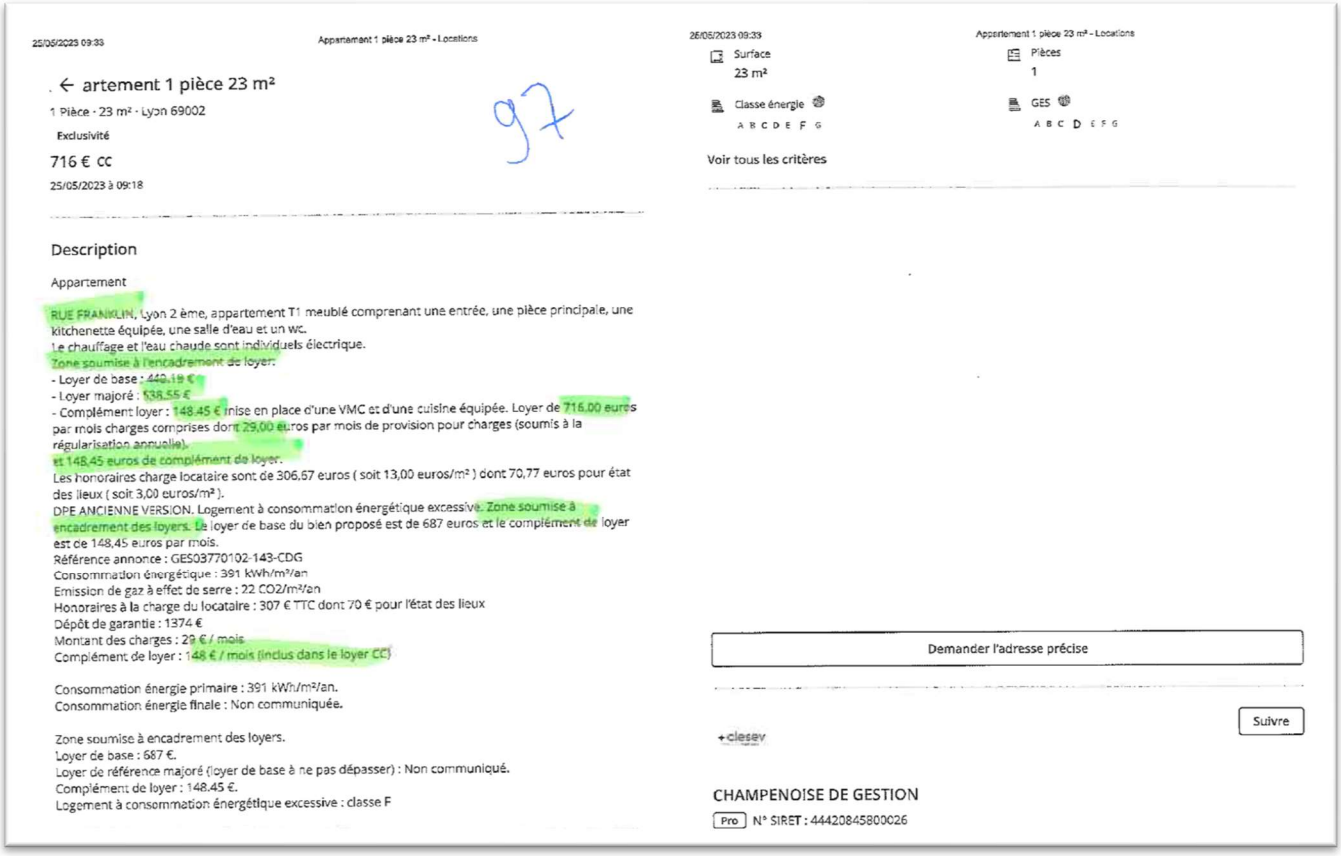
Critères

Type de bien Autre	Meublé / Non meublé Non meublé
Surface 33 m²	Classe énergie Non renseigné
GES Non renseigné	Ascenseur Non

Un complément de loyer justifié par… l'installation d'une VMC !

Annonce 97 / Lyon 2 – Champenoise de gestion

Depuis l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, la présence d'une ventilation est obligatoire dans chaque logement. Ici, le propriétaire se sert du fait qu'il vient de se conformer à cette obligation pour imposer un complément de loyer, alors que son logement serait indécent sans aération !



25/05/2023 09:33 Appartement 1 pièce 23 m² - Locations

← artement 1 pièce 23 m²

1 Pièce · 23 m² · Lyon 69002

Exclusivité

716 € CC

25/05/2023 à 09:18

97

Description

Appartement

RUE FRANKLIN, Lyon 2 ème, appartement T1 meublé comprenant une entrée, une pièce principale, une kitchenette équipée, une salle d'eau et un wc.
Le chauffage et l'eau chaude sont individuels électrique.
Zone soumise à l'encadrement de loyer.
- Loyer de base : 449,19 €
- Loyer majoré : 538,55 €
- Complément loyer : 148,45 € mise en place d'une VMC et d'une cuisine équipée. Loyer de 716,00 euros par mois charges comprises dont 29,00 euros par mois de provision pour charges (soumis à la régularisation annuelle).
et 148,45 euros de complément de loyer.
Les honoraires charge locataire sont de 306,67 euros (soit 13,00 euros/m²) dont 70,77 euros pour état des lieux (soit 3,00 euros/m²).
DPE ANCIENNE VERSION. Logement à consommation énergétique excessive. Zone soumise à encadrement des loyers. Le loyer de base du bien proposé est de 687 euros et le complément de loyer est de 148,45 euros par mois.
Référence annonce : GES03770102-143-CDG
Consommation énergétique : 391 kWh/m²/an
Emission de gaz à effet de serre : 22 CO2/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 307 € TTC dont 70 € pour l'état des lieux
Dépôt de garantie : 1374 €
Montant des charges : 29 € / mois
Complément de loyer : 148 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 391 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 687 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : Non communiqué.
Complément de loyer : 148.45 €.
Logement à consommation énergétique excessive : classe F

25/05/2023 09:33 Appartement 1 pièce 23 m² - Locations

Surface
23 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C D E F G

GES
A B C D E F G

Voir tous les critères

Demander l'adresse précise

Suivre

clesev

CHAMPENOISE DE GESTION

Pro N° SIRET : 44420845800026

Des charges de 181 euros pour une pièce de 12m2 Annonce 121 / Lyon 7 – Directe Location Lyon

L'agence annonce des charges d'un montant de 181 euros par mois, ce qui est exorbitant et anormal, pour un logement d'une seule pièce mesurant 12m2. Dans ce cas, l'addition du loyer hors charges de 519€ et des charges de 181€ donne un loyer total de 700€, qui ressemble à une manière de contourner l'encadrement des loyers en fixant arbitrairement un montant de charges mensuelles très élevé, alors que la loi impose que les provisions de charges soient calculées au plus juste de la consommation réelle…

← lio 1 pièce 12 m²

121

1 Pièce · 12 m² · Lyon 69007

519 € CC

31/05/2023 à 08:51

Description

LYON 7e Arrdt, 519 Euros + charges 181 Euros Studio Refait a neuf. Comprenant un sejour, Kitchenette equipee, salle d'eau, WC. Proche transports et commerces. Caution : 1 mois HC. Nous contacter dl [Coordonnées masquées] fd 210 Euros Toutes nos offres sur directelocation. - mis a jour le 31/05/23 Référence annonce : 69-0660-23

Consommation énergie primaire : Non communiquée.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
12 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C D E F G

GES
A B C D E F G

Voir tous les critères

DIRECTE LOCATION LYON
Pro N° SIRET : 42261284600127

Un complément de loyer de 176,40€ par mois justifié par… des WC suspendus ! Annonce 90 / Lyon 5 – Propriétaire individuel

← ıtion studio meublé

1 Pièce · 24 m² · Lyon 69005

725 € CC

16/05/2023 à 11:20

90

Description

16 RUE JUIVERIE - LYON 5.
Studio Meublé Direct propriétaires
Studio 24 m² habitable au 4ème étage situé en plein centre du quartier historique du vieux Lyon, proche de la place St Paul.
Ce studio se trouve dans un immeuble typique du vieux Lyon (traboules, cours intérieur).
Ce joli studio a été refait à neuf.
Vous disposez d'un lit mezzanine , d'un placard aménagé, d'une salle d'eau moderne avec un meuble vasque sèche-serviette, wc suspendu et lave linge, d'un séjour avec canapé lit (d'appoint)
Cuisine équipé four micro onde grill, frigo, plaque 2 feux et nombreux rangement
Libre au 15 juin.
Meublé: Oui.
Loyer HC: 690 euros.
Charges mensuelles: 35 euros éléc , internet et l'eau sont a la charge du locataire.
Dépôt de garantie: 1400 euros.
Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 427,20 €.
Loyer de référence majoré: 513,60 €.
Complément de loyer : 176,40€.(hauteur sous plafond , machine a laver, très lumineux, refais

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
24 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C D **E** F G

GES
A B C **D** E F G

A

amandine

Membre depuis mai 2017

Répond généralement en 10 minutes

Voir tous les critères

Un loyer évolutif en cours de bail Annonce 54 / Lyon 7 – Propriétaire individuel

Ici, il est annoncé que le loyer évoluera en cours de bail : de 2950€ les 2 premiers mois, il passera à 3200€ mensuels à la suite, ce qui est totalement illégal !

← ace Indépendant 20 postes 130 m2

4 Pièces · 130 m² · Lyon 69007

2 950 € CC

31/05/2023 à 08:32

54

F

fp sarl

3 annonces

Membre depuis février 2016

Répond généralement en 30 minutes

Description

Un thème, celui de l'atmosphère des anciennes bibliothèques. The library est un espace meublé de 130m², idéalement situé à quelques minutes à pied de la ligne B et D : Arrêt Saxe-Gambetta, à 2 arrêts de la Part-Dieu. Niché au sein d'un quartier vivant et se trouvant à proximité de boutiques bio, de restaurants et de nombreux commerces, à 10 minutes à pied de la place Bellecour, l'espace se décline en :

-Un open-space de 60 m2, une grande bibliothèque laissée vide afin que vous puissiez vous installer et personnaliser l'espace

-Une salle de réunion lumineuse de 20 m2

-Une cuisine équipée de 18 m²

-Une salle de repos de 23 m² propice aux échanges : deux fauteuils choisis avec soin, une bibliothèque encastrée avec plus de 200 romans, des revues vintages et une décoration issue de notre amour pour les brocantes pour une ambiance cosy et permettant de marquer une pause au sein de la journée.

Les bureaux, qui se situent sur une cour, sont inondés de lumière naturelle grâce aux pavés de verre au plafond.

Services :

Wifi par fibre
Coin Cafet'
Cuisine
Climatisation
Espace détente
Tables / Chaises
Téléphone
Rangements individuels
Réception courrier
Parking vélo
Accès par badges
Alarme
Accès 24/7
Rez-de-chaussée sur cour

Conditions :

Type de contrat : Prestation de service

Location : 2950€/mois les 2 premiers mois puis 3200€/mois. 20 postes soit 160€/poste
Disponibilité : 1er Juin 2023
Frais d'entrée : Aucun
Dépôt de garantie : 1 mois
Durée de préavis : 3 mois
Durée d'engagement : 12 mois minimum

Critères

Type de bien
Autre

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
130 m²

Pièces
4

Classe énergie
Non renseigné

GES
Non renseigné

Voir tous les critères

Un loyer dépassant le plafond… pour une passoire énergétique interdite à la location ! Annonce 104 / Lyon 6 – Square Habitat

Alors que le loyer plafond à ne pas dépasser est de 339€, ce T1 de 16m2 est proposé à 370€ alors que son DPE est classé G, c'est-à-dire interdit à la location car considéré comme une passoire énergétique !

← artement 1 pièce 16 m²

1 Pièce · 16 m² · Lyon 69006

430 € cc

03/05/2023 à 10:39

104

Description

Appartement 1 pièce 16 m²

LYON 6EME - 16 rue Lieutenant Colonel Prévost
Proximité métro FOCH
Studio meublé de 16.55 m² au 1er étage composé d'une pièce principale équipée d'un canapé type BZ, petite cuisine type us avec plaques chauffantes et réfrigérateur, placard aménagé, salle d'eau, wc
Chauffage et eau chaude ind. électrique
Loyer : 430.00 ¤ forfait charges incluses de 60.00 ¤
Honoraires d'agence à la charge du locataire : 165.50 ¤
Zone soumise à l'encadrement des loyers
Loyer de référence majoré : 370.72 ¤
Loyer de base : 309.49 ¤
Disponible le 14 avril
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. (gedeon_55358_26931055)

Surface : 16 m²
Loyer : 430 € / mois (charges comprises)
Montant des charges : 60 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : Prévisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle
Honoraires à la charge du locataire : 215.15 € dont 49.65 € pour l'état des lieux
Dépôt de garantie : 740 €
Date de réalisation du diagnostic énergétique : 11/04/2023

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 530 € et 810 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2023 (abonnements compris)
Consommation énergie primaire : 540 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.
Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Critères

Type de bien
Appartement

Surface
16 m²

Classe énergie
A B C D E F G

Meublé / Non meublé
Meublé

Pièces
1

GES
A B C D E F G

Square habitat - Location
Pro N° SIRET : 44446428300464

Les annonces de ce pro

GRANDLYON
la métropole

ENCADREMENT DES LOYERS

Les informations que vous avez communiquées :

Adresse du logement : 16 Rue du Lieutenant Colonel Prévost Lyon 6ème Arrondissement
Caractéristiques du logement : Nombres de pièces : 1 / Meublé / Avant 1946

Résultat de la simulation :

Les loyers de référence pour le logement pour un bail signé à partir du 01/11/2022 sont (prix mensuel au m² hors charges) :

Ancienneté du logement	Le loyer de référence au m²	Le loyer de référence majoré au m²	Le loyer de référence minoré au m²
Avant 1946	17.7	21.2	12.4

Pour être conforme, pour un logement d'une surface de 16,00 m², le loyer doit être compris, hors charge, entre :

Ancienneté du logement	Le loyer de référence	Le loyer de référence majoré	Le loyer de référence minoré
Avant 1946	283,20 Euros	339,20 Euros	198,40 Euros

Ce document est produit à titre purement indicatif, seules les références de loyers publiées à l'arrêté préfectoral annuel sont opposables.

Rappel : Un loyer de référence est fixé chaque année par le préfet sur la base des loyers constatés par l'observatoire local des loyers, lui-même agréé par le ministère. Ce loyer de référence est fonction de l'adresse du logement, de son année de construction, du nombre de pièces et du caractère meublé ou non du logement.

Un complément de loyer pour un logement avec un DPE classé en F (passoire énergétique) Annonce 104 / Lyon 2 – Champenoise de gestion

. ← artement 1 pièce 16 m²

1 Pièce · 16 m² · Lyon 69002

Exclusivité

465 € CC

23/05/2023 à 15:05

Description

Appartement

LYON 2, Rue DUHAMEL. En Plein cœur de la Presqu'île, à deux pas de la Place Carnot, Idéal emplacement, Studio meublé avec surface utile d'environ 17m² situé au 5ème étage avec ascenseur dans Résidence calme et sécurisée composé d'une pièce principale avec coin kitchenette équipée, une salle d'eau avec wc.
Le Chauffage est individuel électrique, l'eau froide est individuelle
Les charges comprennent l'entretien des commun et la TOM
Zone soumise à l'encadrement de loyer:
- Loyer de base : 213.34 €
- Loyer majoré : 255.78 €
- Complément loyer : 194,22€

Etage élevé avec ascenseur, situé au dernier étage avec une belle vue dégagée, rénovée en décembre 2022. Loyer de 465,00 euros par mois charges comprises dont 15,00 euros par mois de provision pour charges (soumis à la régularisation annuelle).
et 194,22 euros de complément de loyer.
Les honoraires charge locataire sont de 185,51 euros (soit 10,96 euros/m²) dont 42,81 euros pour état des lieux (soit 2,53 euros/m²).
DPE ANCIENNE VERSION. Logement à consommation énergétique excessive. Zone soumise à encadrement des loyers. Le loyer de base du bien proposé est de 450 euros et le complément de loyer est de 194,22 euros par mois.
Référence annonce : GES04060038-143-CDG
Consommation énergétique : 357 kWh/m²/an
Emission de gaz à effet de serre : 19 CO2/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 186 € TTC dont 42 € pour l'état des lieux
Dépôt de garantie : 900 €
Montant des charges : 15 € / mois
Complément de loyer : 194 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 357 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 450 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : Non communiqué.
Complément de loyer : 194.22 €.
Logement à consommation énergétique excessive : classe F

Critères

Type de bien Appartement	Meublé / Non meublé Meublé
Surface 16 m²	Pièces 1
Classe énergie A B C D E F G	GES A B C D E F G

Habitudes, personnalité, vie privée… un questionnaire à compléter pour prétendre au logement ! Annonce 165 / Lyon 7 – Propriétaire

← ıblé 550e Tout Compris Métro T1 T6 Debourg Gerland Confluence

1 Pièce · 19 m² · Lyon 69007

443 € cc

19/05/2023 à 19:22

165

Description

Merci de tout lire avant de répondre. (voir présentation fin d'annonce).
A louer au 23 juin 2022.
Particulier loue studio, 19m², moderne, lumineux, meublé et tout équipé.

Adresse 25 rue de l'Effort 69007 à coté du métro et tramway Debourg.
Electricité, chauffage, fibre INTERNET, eau, machine à laver et charges de copropriété = 107euros + 443 euros de Loyer = 550 euros TOUT COMPRIS
0 frais d'agence, 0 frais d'ouverture de compteurs, 0 frais d'ouverture ligne de téléphone/internet. Gestion par la propriétaire, 0 frais de structure, pas de surprise.

Indépendant sans être trop seul, il y a 5 studios totalement autonomes dans un grand plateau de 90m².
Dans chaque studio, il y a cuisine d'1.80m meublée et équipée (plaque de cuisson, frigo avec freezer, micro onde avec position grill, la vaisselle et casseroles), grand plan de travail avec chaise, lit de 2m une place avec linge de maison (draps, couettes, coussins...), rangements, douche, wc, grand meuble de salle de bain.
Vous avez en commun : la grande entrée comprenant une MACHINE A LAVER, un Aspirateur, un Four à chaleur tournante (en plus du micro-onde grill du studio), un fer et table à repasser, un tableau pour vous laisser des messages. possibilité de stationnement gratuit à proximité sur la voie publique.
Les voisins locataires, âgés entre 19 et 25 ans, sont : un étudiant ENS 2ieme année, une jeune fille en alternance CNR, un chercheur ENS, une étudiante fac.

Situation : face à l'ENS, ISARA.
5 min à pied de Confluence, berges du Rhone.
A coté : Station Vélib, Carrefour Market, Leader Price, Mac Do,

Eligible aux APL (en tant que studio).
Personnes garantes. Caution 800euros.

Merci de vous présenter en répondant aux questions suivantes:

Nom Prénom :
Age :
Statut (étudiant, CDD, CDI, alternance...) :
Nom et lieu sur Lyon de votre école ou Fac ou entreprise :
Etes vous fumeur (oui/non/de temps en temps) :
Animaux (oui/non) :
Lien avec la personne garante :
Métier de la personne garante :
Date prévue de début de location :
Durée prévue de la location :
Chez qui logez vous actuellement / pourquoi en partez vous?
Comment aller vous faire correspondre votre besoin de logement avec la date de disponibilité du studio ?
A quel moment pouvez vous venir faire une visite ?
Vos questions :

L

Location

2 annonces

Membre depuis juillet 2021

Répond généralement en 30 minutes

GRANDLYON
la métropole

ENCADREMENT DES LOYERS

Édité le 12/juin/2023,

Les informations que vous avez communiquées :

Adresse du logement : 25c Rue de l'Effort Lyon 7ème Arrondissement
Caractéristiques du logement : Nombres de pièces : 1 / Meublé / Ne sais pas

Résultat de la simulation :

Les loyers de référence pour le logement pour un bail signé avant le 01/11/2022 sont (prix mensuel au m² hors charges) :

Ancienneté du logement	Le loyer de référence au m²	Le loyer de référence majoré au m²	Le loyer de référence minoré au m²
Avant 1946	17.2	20.6	12
1946-1970	17.1	20.5	12
1971-1990	16.6	19.9	11.6
Après 1990	17.4	20.9 >15 380€	12.2

Ce document est produit à titre purement indicatif, seules les références de loyers publiées à l'arrêté préfectoral annuel sont opposables.

Rappel : Un loyer de référence est fixé chaque année par le préfet sur la base des loyers constatés par l'observatoire local des loyers, lui-même agréé par le ministère. Ce loyer de référence est fonction de l'adresse du logement, de son année de construction, du nombre de pièces et du caractère meublé ou non du logement.

L’annonce « discrète » qui ne précise pas grand-chose, même pas la superficie du logement à loue r ! Annonce 126 / Lyon 7 – Propriétaire individuel

← lio

1 Pièce · Lyon 69007

126

650 € CC

25/05/2023 à 12:24

Description

Studio à louer dans Lyon 7eme.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Pièces
1

Classe énergie
A B C D E F G

GES
A B C D E F G

Charges comprises
Oui

« Ce logement ne convient pas à quelqu’un de plus d’1m70 » Annonce 78 / Lyon 7 – Propriétaire individuel

Annonce scandaleuse ! Un logement est considéré comme décent s'il dispose d’une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres et de 9m2 minimum, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

← : petit appartement Lyon 7e

1 Pièce · 10 m² · Lyon 69007

405 € CC

25/05/2023 à 12:46

78

Description

Libre 1er juin : Dans immeuble ancien avec digicode, rue de la Madeleine, au 2e étage sans ascenseur : tout petit appartement d'une pièce de 10m2 : (coin cuisine + chambre), salle d'eau et WC - Le plafond est un peu bas et ce logement ne convient pas à quelqu'un de plus d'1m70 pour assurer un confort parfait - Meublé - Chauffage individuel électrique , bien isolé.
Loyer 405 euros, charges et forfait d'eau inclus- les factures d'électricité sont en plus -
Métro Saxe Gambetta ou Garibaldi - nombreux bus - quartier bien achalandé et sympathique. Proche CROUS, Facs et Place Bellecour.
Envoyer demande détaillée SVP avec informations sur vos revenus et garanties sinon je ne réponds pas - PAS DE LOCATION INFERIEURE A 12 MOIS

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
10 m²

Pièces
1

Classe énergie
A B C **D** E F G

GES
A B C **D** E F G

Voir tous les critères

Un cas d'école : les logements en colocations proposées par l'agence OQORO

Les logements proposés par cette agence sont tous présentés en tant que colocations, pour lesquelles chaque chambre est louée séparément. A plusieurs reprises, la superficie de la chambre louée n'est pas précisée, ce qui fait qu'on ne sait pas ce qu'on s'apprête à louer ! Cela évite également de déterminer comment le loyer total (chambres individuelles + parties communes) a été réparti entre tous les colocataires. Lorsque l'on multiplie le loyer indiqué par le nombre de chambres

← mbre 5 pièces 80 m²

5 Pièces · 80 m² · Lyon 69005

550 € cc

23/05/2023 à 08:56

41

Description

Chambre en colocation appartement meublé

OQORO vous présente cette colocation de 4 chambres pour 80m² entièrement rénovée durant l'été 2022 située dans le 5ème de Lyon au 10 Avenue de Ménival.

ESPACES COMMUNS
Cet appartement comporte un salon aménagé avec un canapé, une table basse, une TV, etc. Ce salon offre un accès direct à un balcon offrant une vue sans vis-à-vis.
La cuisine quant à elle est séparée et entièrement équipée : frigo, plaques de cuisson, micro-ondes, four, tables, rangements, etc.
Une salle de bain avec douche, machine à laver et meuble vasque ainsi que des WC séparés viennent compléter ce logement.

LA CHAMBRE
La chambre 3 très lumineuse est aménagée avec un lit double, une table pouvant être bureau, une chaise, etc.

LE QUARTIER
L'arrêt de bus Ménival Centre desservi par la ligne C21 se trouve au pied de l'immeuble. Cette ligne de bus permet de rejoindre rapidement Gorge de Loup et la Gare de Perrache.
Les lignes de bus C24, C24E, C21 ainsi que les lignes 65, 14, 72, 73E, 46, 90 et 395 circulent également dans un rayon de 300 mètres autour du logement.

Cet appartement se trouve à proximité des commerces nécessaires à la vie de tous les jours : supermarché, pharmacie, etc.
Coup de cœur pour cette colocation !
Référence annonce : 91d830bd
Consommation énergétique : 263 kWh/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 275 € TTC dont 240 € pour l'état des lieux
Montant des charges : 100 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : forfait
Complément de loyer : 202 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 263 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 206 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 247.20 €.
Complément de loyer : 202.80 €.

Critères

Type de bien
Appartement

Surface
80 m²

Classe énergie
Non renseigné

Meublé / Non meublé
Meublé

Pièces
5

GES
Non renseigné

xoqoro

OQORO

Pro N° SIRET : 84803898000019

Les annonces de ce pro

la somme des loyers versés dépasse donc très largement le loyer plafond pour la superficie totale du logement !

← mbre 3 pièces 73 m²

3 Pièces · 73 m² · Lyon 69009

595 € CC

22/05/2023 à 07:35

Description

Chambre en colocation appartement meublé

APPARTEMENT 3 PIÈCES AVEC BALCON
Oqoro vous présente cette colocation de 2 chambres de 73 m² localisée au 259 bis Rue Des Érables dans la commune de Lyon (69009).

LA CHAMBRE
La chambre 2 est munie d'une grande commode de rangement, d'une penderie, d'une table de chevet et d'un accès balcon.

LES ESPACES COMMUNS
Dès l'entrée, vous disposerez de deux commodes d'entrée ainsi qu'un grand placard de rangement. Ensuite vous entrerez dans la pièce de vie, sa cuisine ouverte et son salon. Enfin, le logement comporte 2 chambres, une salle de bain, et un wc indépendant.
Le mobilier à été choisi avec goût et de nombreux éléments viennent parfaire la décoration. Cet appartement est traversant, ce qui offre une belle luminosité à ce bien.
Le salon est muni d'un canapé, d'un meuble bas de TV, d'une TV, d'un table à manger et de 4 chaises.
La cuisine est intégrée et s'équipe notamment d'un four, d'un micro-onde, d'un grand frigidaire, d'un table haute et 4 chaises hautes, ainsi que de nombreux rangements.
Enfin la salle de bain est munie d'un beau et large meuble vasque, d'un grand miroir design et d'un grande douche.

LES EXTÉRIEURS
Un local vélos est disponible dans le bâtiment. Parfait pour se prélasser au soleil ou prendre l'air, l'appartement dispose également de deux balcons. Tout est prévu pour votre véhicule : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour cet appartement. Le bâtiment a un gardien.

LE QUARTIER
Situé dans le 9ème arrondissement de Lyon, le logement se trouve à proximité des stations de métro D, Gorge de loup et Vaise. Vous pourrez accéder à celles-ci en 15 minutes en transport en commun notamment en empruntant la ligne de bus C14 ou 66.
Vous disposerez aussi de la proximité d'un magasin Lidl et d'un supermarché Auchan (6 minutes à pied).
Situé sur les hauteurs du quartier de la Duchère, cet appartement vous offre une vue imprenable sur Lyon. Vous pourrez profiter d'ailleurs des balcons à disposition des chambres et aussi des parties communes.

Bail individuel à la chambre. Pas de caution solidaire. Chacun est libre de partir quand il veut sans se soucier des autres colocs, dès le moment où il respecte un mois de préavis. Eligible aux APL.
Référence annonce : 67922b33
Consommation énergétique : 176 kWh/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 297 € TTC dont 219 € pour l'état des lieux
Montant des charges : 130 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : forfait

Consommation énergie primaire : 176 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 481.80 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 578.16 €.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
73 m²

Pièces
3

Classe énergie
Non renseigné

GES
Non renseigné

Voir tous les critères

xoqoro

OQORO

Pro N° SIRET : 84803898000019

Les annonces de ce pro

← mbre 5 pièces 80 m²

5 Pièces · 80 m² · Lyon 69005

550 € cc

23/05/2023 à 08:56

41

Description

Chambre en colocation appartement meublé

OQORO vous présente cette colocation de 4 chambres pour 80m² entièrement rénovée durant l'été 2022 située dans le 5ème de Lyon au 10 Avenue de Ménival.

ESPACES COMMUNS
Cet appartement comporte un salon aménagé avec un canapé, une table basse, une TV, etc. Ce salon offre un accès direct à un balcon offrant une vue sans vis-à-vis.
La cuisine quant à elle est séparée et entièrement équipée : frigo, plaques de cuisson, micro-ondes, four, tables, rangements, etc.
Une salle de bain avec douche, machine à laver et meuble vasque ainsi que des WC séparés viennent compléter ce logement.

LA CHAMBRE
La chambre 3 très lumineuse est aménagée avec un lit double, une table pouvant être bureau, une chaise, etc.

LE QUARTIER
L'arrêt de bus Ménival Centre desservi par la ligne C21 se trouve au pied de l'immeuble. Cette ligne de bus permet de rejoindre rapidement Gorge de Loup et la Gare de Perrache.
Les lignes de bus C24, C24E, C21 ainsi que les lignes 65, 14, 72, 73E, 46, 90 et 395 circulent également dans un rayon de 300 mètres autour du logement.

Cet appartement se trouve à proximité des commerces nécessaires à la vie de tous les jours : supermarché, pharmacie, etc.
Coup de cœur pour cette colocation !
Référence annonce : 91d830bd
Consommation énergétique : 263 kWh/m²/an
Honoraires à la charge du locataire : 275 € TTC dont 240 € pour l'état des lieux
Montant des charges : 100 € / mois
Modalité de récupération des charges locatives : forfait
Complément de loyer : 202 € / mois (inclus dans le loyer CC)

Consommation énergie primaire : 263 kWh/m²/an.
Consommation énergie finale : Non communiquée.

Zone soumise à encadrement des loyers.
Loyer de base : 206 €.
Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 247.20 €.
Complément de loyer : 202.80 €.

Critères

Type de bien
Appartement

Meublé / Non meublé
Meublé

Surface
80 m²

Pièces
5

Classe énergie
Non renseigné

GES
Non renseigné

xoqoro

OQORO

Pro N° SIRET : 84803898000019

Les annonces de ce pro

L’encadrement des loyers, comment ça marche ?

Quel est le principe ?

Depuis le 1er novembre 2021, la Métropole de Lyon teste l’encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne. L’objectif est de limiter l’augmentation des loyers dans des secteurs en forte tension immobilière. Pour la CSF, nous sommes engagés à informer le plus de locataires possible sur le fonctionnement de ce dispositif, à les inciter à vérifier la conformité de leur loyer avec la loi et à saisir la Commission Départementale de Conciliation en cas de loyer ou complément de loyer supérieurs au plafond maximum.

En l’état la CSF soutient le dispositif d’encadrement des loyers, même si beaucoup de flou persiste sur la façon dont les propriétaires vont se conformer à cette loi ou chercher à la contourner. La CSF porte la voix des locataires, qui subissent la spéculation sur les logements et préféreraient des loyers moins chers et des logements plus faciles à trouver, ce qui pose davantage la question de la construction rapide de nombreux logements et d’un service public du logement qui stoppe la spéculation immobilière, notamment dans les agglomérations.

Comment savoir si mon logement est concerné ?

La loi concerne uniquement les locations des logements vides ou meublés, dans le privé, sur les communes de Lyon et Villeurbanne uniquement.

Sont exclus : les HLM, les locations saisonnières, les logements meublés dans certaines résidences de services et quelques cas très particuliers, comme les logements conventionnés avec l’Agence Nationale de l’Habitat ou les baux de location dépendant de la loi de 1948.

A quel moment puis-je faire valoir l’encadrement de mon loyer ?

L’encadrement s’applique lorsqu’un bail est signé à partir du 1er novembre 2021, soit pour une 1ère mise en location, un changement de locataire ou un renouvellement de bail.

« Loyer maximum » : comment il est fixé ?

La Métropole a mis en place un simulateur simple, qui vous donne le loyer de référence et le loyer de référence majoré (le loyer que mon propriétaire n’a pas le droit de dépasser) : www.demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/

La loi parle de « loyer de référence majoré » plutôt que d'un loyer maximum, mais l'idée est la même : à partir d'un loyer de référence (déterminé pour chaque zone par la Métropole et l'Observatoire des Loyers de Lyon) on fixe :

- un loyer de référence majoré, qui ne peut pas dépasser de plus de 20% le loyer de référence
- un loyer de référence minoré, qui ne doit pas être inférieur à plus de 30% du loyer de référence pour votre quartier.

Il est fixé par arrêté du Préfet, selon plusieurs critères : le secteur géographique (plusiers zones ont étés déterminées), le nombre de pièces que comporte le logement, si le logement est loué vide ou meublé, l'ancienneté de l'immeuble.

Ces loyers de référence s'entendent par mètre carré, qu'il convient ensuite de multiplier par la surface habitable de votre logement, pour obtenir le loyer de référence majoré, c'est-à-dire le montant du loyer que votre propriétaire n'a pas le droit de dépasser.

Pour avoir le loyer de référence majoré mensuel il convient de prendre le loyer de référence majoré/m² et non le loyer de référence.

Lien vers l'arrêté préfectoral avec le détail des loyers de référence majorés ou minorés : www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf

Attention ! Ce loyer de référence s'entend sans les charges liées au logement ni un éventuel complément de loyer fixé par votre propriétaire, qui doit être mentionné et justifié sur votre bail.

Ce que la loi dit : l'ajout d'un complément de loyer doit être justifié par des « caractéristiques de confort ou de situation », par « comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique » (article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)

C'est un point flou de la loi ; exemple : on peut considérer qu'avoir une terrasse, un balcon ou un garage est une « caractéristique de confort », mais le propriétaire doit justifier que la présence de cette caractéristique est exceptionnelle dans le secteur géographique où se trouve le logement.

Seules les premières décisions du Tribunal, mais qui devront être précédées obligatoirement de l'avis de la Commission Départementale de Conciliation, nous permettront d'y voir plus clair sur les « caractéristiques de confort » justifiant un complément de loyer dans le secteur géographique où chaque logement est situé.

Comment calculer le plafond du loyer que mon propriétaire ne peut pas dépasser ?

La Métropole a mis en place un simulateur simple, qui vous donne le loyer de référence majoré (le loyer que mon propriétaire n'a pas le droit de dépasser) : www.demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/

Pour l'utiliser, vous aurez besoin de préciser : l'adresse exacte du logement, son nombre de pièces, si le logement est loué vide ou meublé, et l'époque de construction de l'immeuble (elle doit figurer obligatoirement sur votre bail de location).

Prenons un exemple : pour un logement de 2 pièces de 40 m² au 20 rue de Marseille dans le 7ème arrondissement de Lyon, et construit entre 1946 et 1970, la loi fixe le loyer de référence à 11,10 € le mètre carré.

Le loyer de référence sera de 444€ hors charges par mois (11,10€ x 40m² = 444€)

Le plafond (correspondant à 20% de plus que le loyer de référence) à ne pas dépasser (ou « loyer de référence majoré ») sera de 532€ (hors charges ou éventuel complément de loyer)

Pour rappel : chaque plafond de loyer est déterminé à partir de critères spécifiques à votre logement (adresse, superficie, vide ou meublé, année de construction, nombre de pièces).

Que faire si mon loyer est trop élevé ?

Les délais et la procédure dépendent de la situation dans laquelle vous vous trouvez :

Je m'apprête à signer un bail :

1) Il n'y a pas de délai de mentionné dans la loi ni de procédure spécifique : le locataire doit envoyer un courrier en recommandé avec avis de réception à son propriétaire pour contester le montant du loyer. Vous n'êtes pas obligé de le faire AVANT de signer votre bail : cela vous permet de ne pas être en confrontation avec le propriétaire avant la signature du bail.

2) Si votre propriétaire refuse : vous devez saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) par courrier ou par mail : Formulaire de saisie de la CDC

La CDC convoque locataire et propriétaire afin qu'un accord soit trouvé :

– En cas d'accord : un avis de conciliation est rédigé en séance
– En cas de désaccord : un avis de non-conciliation est rédigé en séance. Vous pouvez alors saisir le juge.
Dans les deux cas, le loyer indiqué sur le document de conciliation ou sur la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

ZOOM sur : la Commission Départementale de Conciliation

La CDC (Commission Départementale de Conciliation) est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et d'associations de défense des locataires. Elle cherche un règlement amiable aux litiges opposant bailleur et locataire sur le principe de la médiation, afin d'éviter le recours au tribunal. Sa saisine est obligatoire pour ensuite pouvoir saisir le juge dans les litiges suivants : la baisse d'un loyer sur-évalué, le complément de loyer, la non-restitution du dépôt de garantie, en cas de dépôt de garantie inférieur à 5 000 €. Pour tous les autres litiges, saisir la CDC est facultatif : il est possible de saisir directement le juge.

Sa saisine et son intervention sont gratuites.

Mon bail arrive bientôt à échéance (selon la date de fin mentionnée sur votre bail/contrat de location) :

Si vous avez un bail en cours et que votre loyer hors charges est supérieur au plafond à ne pas dépasser (loyer de référence + 20 %), voici la procédure pour le faire réévaluer :

1) Proposez à votre propriétaire un nouveau loyer par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre doit être envoyée au moins 5 mois avant la fin du contrat de location. Nous vous conseillons de ne pas l'envoyer plus de 6 mois avant la fin du contrat de location, qui est le délai que votre propriétaire doit respecter pour vous informer s'il souhaite récupérer le logement et donc ne pas renouveler votre bail.

2) Votre propriétaire a 2 mois pour accepter ou contester votre demande.

3) – S'il accepte : le nouveau loyer est appliqué.

– S'il n'est pas d'accord, vous devez saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) (Formulaire de saisie de la CDC) qui vous convoquera avec votre propriétaire pour trouver un accord.

En cas d'accord : un avis de conciliation est rédigé en séance. En cas de désaccord : un avis de non-conciliation est rédigé en séance. Vous pouvez alors saisir le juge.

Que faire si mon complément de loyer est injustifié ?

Si vous jugez votre complément de loyer trop élevé, vous avez 3 mois après la signature du bail pour contester le loyer par lettre recommandée auprès de votre propriétaire et saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) par courrier ou par mail (Formulaire de saisie de la CDC : https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/53877/295962/file/Formulaire%20de%20saisine%20de%20la%20CDC_5.pdf)

En réponse, votre propriétaire doit démontrer que le complément de loyer est justifié par des caractéristiques de localisation ou de confort, déterminantes mais pas exceptionnelles dans la zone géographique où se trouve votre logement.

La CDC convoque locataire et propriétaire afin qu'un accord soit trouvé :

– En cas d'accord : un avis de conciliation est rédigé en séance
– En cas de désaccord : un avis de non-conciliation est rédigé en séance. Vous pouvez alors saisir le juge.
Dans les deux cas, le loyer indiqué sur le document de conciliation ou sur la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

Si mon loyer est au-dessus du plafond : quelles sanctions risque mon propriétaire ?

Si mon propriétaire perçoit un loyer hors charges qui dépasse de plus de 20% le loyer de référence, il est dans l'illégalité. Dans ce cas, le Préfet peut l'obliger, dans un délai de 2 mois, à mettre le contrat de bail en conformité et procéder à la restitution des loyers trop-perçus.

Si aucune suite n'est donnée à ces pénalités, le Préfet peut imposer au propriétaire une amende qui peut s'élever jusqu'à 5 000€ pour une personne physique (un propriétaire individuel) et 15 000€ pour une personne morale (une Régie par exemple).

Que faire si mon bail n'est pas conforme ?

Plusieurs mentions sont obligatoires et doivent figurer sur chaque contrat de bail (voir le contrat type mentionné dans le décret du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale :

www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/) et notamment en conséquence de l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne :

– le loyer de référence,

– le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de votre logement,

– le montant et la justification du complément de loyer si un complément est appliqué.

S'il manque un de ces éléments au bail, voici la procédure :

1) Vous devez envoyer à votre propriétaire un courrier en lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 1 mois à compter de la prise d'effet du bail,

2) Votre propriétaire dispose d'un délai de 1 mois pour vous répondre et se mettre en conformité,

3) S'il refuse ou s'il ne répond pas dans ce délai, vous avez jusqu'à 3 mois à compter de la date d'envoi de votre mise en demeure pour saisir le tribunal judiciaire : une diminution du loyer pourra être appliquée. La sanction sera fixée par le juge. De plus, vous pouvez ester en justice afin de demander le remboursement des trop-perçus de loyers, ainsi que des dommages et intérêts.

J'ai des questions concernant l'encadrement des loyers ; je souhaite être accompagné pour contester mon loyer trop élevé : à qui m'adresser ?

Si vous avez des questions concernant votre loyer, vous pouvez contacter les juristes de l'ADIL, l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement au 04 78 52 84 84, du lundi au jeudi de 9h à 18h. Il s'agit d'un service juridique gratuit mis à disposition des usagers.

Si vous souhaitez être accompagné : contactez la Confédération Syndicale des Familles au 04 78 14 57 10 (on vous répond chaque matin, du lundi au vendredi, de 9h à 12h30), sinon par mail à udcsf69@la-csf.org

Annexes

Annexe 1 : Logement à louer : que doit indiquer l'annonce de l'agence immobilière ?

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35323

Le contenu de l'annonce d'une agence immobilière pour la mise en location (ou la mise en sous-location) d'un logement avec un bail d'habitation (y compris bail mobilité) doit respecter certaines règles. Ces règles dépendent de la commune du logement. En effet, il existe des règles spécifiques pour les communes de Paris, Lille (Hellemmes et Lomme), Montpellier, Bordeaux, **Lyon et Villeurbanne** et les intercommunalités d'Est ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville et de Plaine commune : Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse.

Pour un logement situé dans une de ces communes, l'annonce doit indiquer les informations suivantes :

- *Mention que le logement à louer est un logement meublé*
- *Montant du loyer mensuel, augmenté des charges locatives (ou charges récupérables) et du complément de loyer, si tel est le cas*
- *À la suite du montant du loyer mensuel, la mention par mois (ou /mois) doit être indiquée et, si tel est le cas, la mention charges comprises (ou CC).*
- *Montant des charges locatives (ou charges récupérables) et leur mode de règlement, si tel est le cas*
- *Montant du loyer de référence majoré*
- *Montant du loyer de base*
- *Montant du complément de loyer, si tel est le cas*
- *Montant du dépôt de garantie, s'il est exigé par le propriétaire (mais le dépôt de garantie est interdit dans le cas d'un bail mobilité)*
- *Montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation)*
- *Ce montant doit être précédé de la mention Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard*

- *Montant total (TTC : TTC : Toutes taxes comprises) des honoraires de l'agent immobilier à payer par le locataire (pour la visite du logement, les frais de dossier, la rédaction du bail, voire la réalisation de l'état des lieux d'entrée)*
- *Montant TTC : TTC : Toutes taxes comprises des honoraires de l'agent immobilier à payer par le locataire pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée, si tel est le cas*
- *Commune (et arrondissement pour les villes de Paris et Lyon) où est situé le logement à louer*
- *Surface du logement à louer (en m2 de surface habitable : Surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.)*
- *Classement du logement en matière de performance énergétique*
- *Si le logement classé F ou G, il doit être indiqué Logement à consommation énergétique excessive*
- *Classement du logement en matière d'émissions de gaz à effet de serre*

Annexe 2 : Article 140 de la loi ELAN sur l'encadrement des loyers

www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)

Article 140

JORF n°0272 du 24 novembre 2018

Version en vigueur depuis le 24 août 2022

Article 140 — **Version en vigueur depuis le 24 août 2022**

Modifié par LOI n°2022-1158 du 16 août 2022 - art. 13
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. - A titre expérimental et pour une durée de huit ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de quatre ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

Les logements appartenant à ou gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation ou appartenant à ou gérés par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2 dudit code sont exclus de cette expérimentation.

II. - Pour l'application du I, les catégories de logements et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement, par majoration et par minoration du loyer de référence.

Les compétences attribuées au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercées dans la région d'Ile-de-France par le représentant de l'Etat dans la région.

Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

III. - A. - Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat. La commission départementale de conciliation prévue à

l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est compétente pour l'examen des litiges relatifs à cette action en diminution.

En cas de colocation du logement définie à l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application du présent article.

B. - Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre Ier ter de la même loi.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

IV. - L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres Ier bis et Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

V. - Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logements. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

VI. - Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré. Toutefois, cette action ne peut pas être engagée pour les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements

comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application du présent VI, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la même loi. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie aux articles 10 et 25-7 de ladite loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

Lorsque la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement porte sur un contrat de location soumis aux dispositions du titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, elle s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la même loi s'applique à chaque valeur ainsi définie.

VII. - Lorsque le représentant de l'Etat dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'Etat dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, déléguer les attributions qu'il détient en application du présent VII, à leur demande, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, au maire de Paris, aux présidents des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au président de la métropole de Lyon ou au président de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. L'arrêté de délégation précise les modalités et la durée de celle-ci. Le représentant de l'Etat dans le département peut y mettre fin dans les mêmes conditions, de sa propre initiative ou à la demande des établissements, collectivités et métropoles mentionnés au présent alinéa.

VIII. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

NOTA :
Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juillet 2024.

Annexe 3 : Arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et Villeurbanne

www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20221019_encadrement-arrete-2022.pdf

PRÉFET
DU RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Arrêté préfectoral n° DDT - 69-2022-09-28-00002 du 28 SEP. 2022 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et de Villeurbanne

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfet du Rhône,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-1-1,

VU la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 140,

VU le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers,

VU le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 modifié relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R*.368-5 du code de la construction et de l'habitation,

VU le décret n° 2021-143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU l'arrêté du 8 février 2021 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (Urbalyon),

VU l'arrêté préfectoral n° DDT-69-2021-0929-00005 du 29 septembre 2021 relatif à la fixation des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés dans les communes de Lyon et de Villeurbanne,

Article 1 : Le présent arrêté fixe, dans les communes de Lyon et de Villeurbanne, les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés, par catégorie de logements et par secteur géographique, mentionnés aux I et IV de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée. Ces loyers, exprimés en euros par mètre carré de surface habitable, et ces catégories de logements figurent à l'annexe 1 du présent arrêté. Les secteurs géographiques mentionnés à l'annexe 1 sont délimités par le document cartographique figurant à l'annexe 2 du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté et ses annexes sont consultables sur le site internet des services de l'État dans le département du Rhône à l'adresse suivante : https://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-urbanisme-construction-logement/Logement/Encadrement-des-loyers

Article 3 : Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 1er novembre 2022.

Article 4 : La préfète secrétaire générale de la préfecture du Rhône, préfète déléguée à l'égalité des chances et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône.

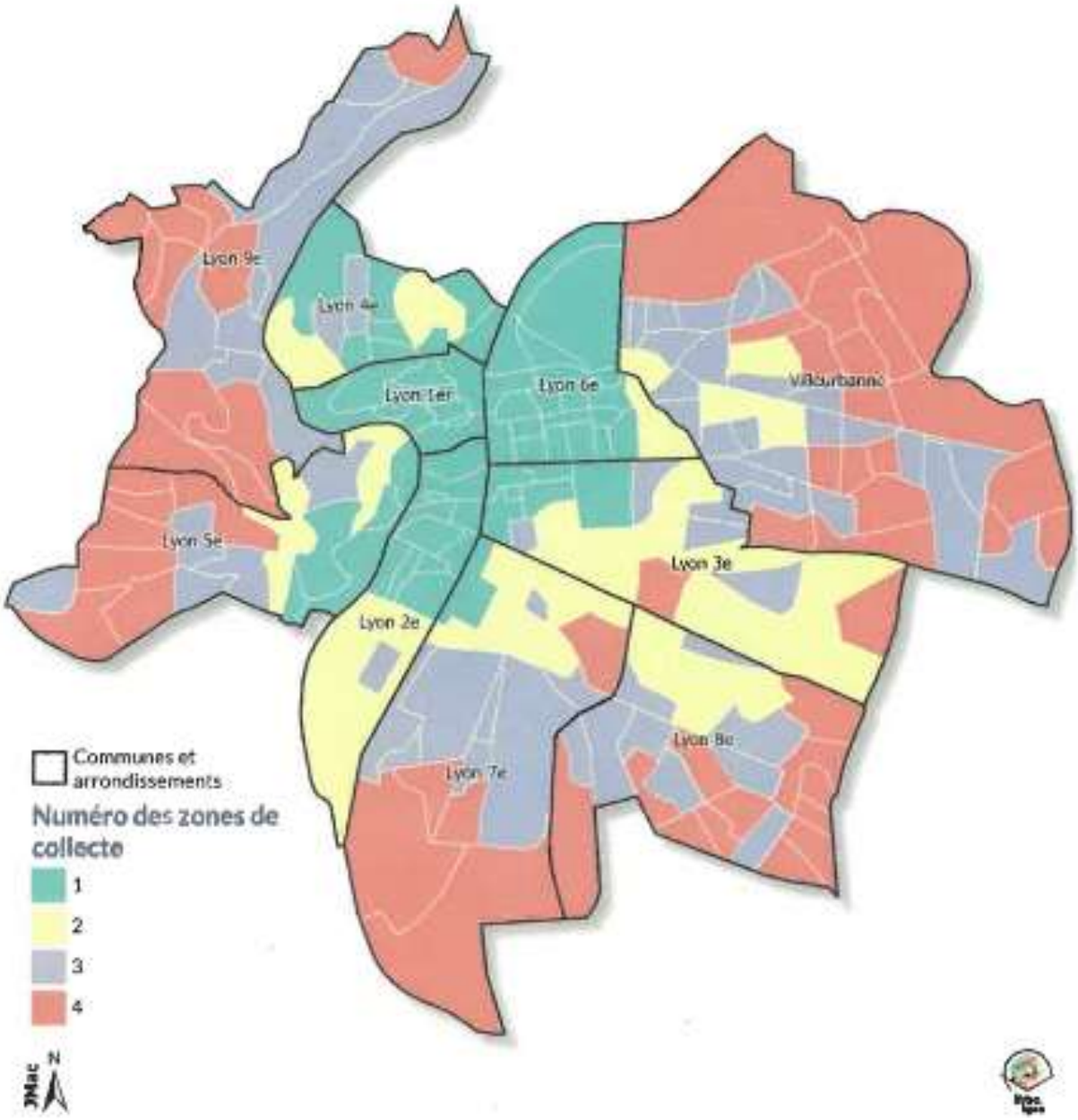
Fait à Lyon, le 28 SEP. 2022

Annexe 1 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés mentionnés aux I et IV de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (en euros par mètre carré de surface habitable)

			Locations non meublées			Locations meublées			
Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
1	1	1 -Avt 1946	16,2	19,4	11,3	1,5	17,7	21,2	12,4
		2 - 1946-70	17,1	20,5	12,0	1,5	18,6	22,3	13,0
		3 - 1971-90	16,3	19,6	11,4	1,5	17,8	21,4	12,5
		4 - après 1990	18,1	21,7	12,7	1,6	19,7	23,6	13,8
	2	1 -Avt 1946	14,2	17,0	9,9	1,3	15,5	18,6	10,9
		2 - 1946-70	13,8	16,6	9,7	1,2	15,0	18,0	10,5
		3 - 1971-90	13,7	16,4	9,6	1,2	14,9	17,9	10,4
		4 - après 1990	14,3	17,2	10,0	1,3	15,6	18,7	10,9
	3	1 -Avt 1946	12,4	14,9	8,7	1,1	13,5	16,2	9,5
		2 - 1946-70	12,1	14,5	8,5	1,1	13,2	15,8	9,2
		3 - 1971-90	11,8	14,2	8,3	1,1	12,9	15,5	9,0
		4 - après 1990	12,9	15,5	9,0	1,2	14,1	16,9	9,9
	4 et plus	1 -Avt 1946	12,1	14,5	8,5	1,1	13,2	15,8	9,2
		2 - 1946-70	11,9	14,3	8,3	1,1	13,0	15,6	9,1
		3 - 1971-90	11,4	13,7	8,0	1,0	12,4	14,9	8,7
		4 - après 1990	12,8	15,4	9,0	1,2	14,0	16,8	9,8
2	1	1 -Avt 1946	16,3	19,6	11,4	1,5	17,8	21,4	12,5
		2 - 1946-70	15,6	18,7	10,9	1,4	17,0	20,4	11,9
		3 - 1971-90	16,1	19,3	11,3	1,4	17,5	21,0	12,3
		4 - après 1990	17,2	20,6	12,0	1,5	18,7	22,4	13,1
	2	1 -Avt 1946	13,4	16,1	9,4	1,2	14,6	17,5	10,2
		2 - 1946-70	12,5	15,0	8,8	1,1	13,6	16,3	9,5
		3 - 1971-90	12,9	15,5	9,0	1,2	14,1	16,9	9,9
		4 - après 1990	13,8	16,6	9,7	1,2	15,0	18,0	10,5
	3	1 -Avt 1946	11,9	14,3	8,3	1,1	13,0	15,6	9,1
		2 - 1946-70	11,3	13,6	7,9	1,0	12,3	14,8	8,6
		3 - 1971-90	11,6	13,9	8,1	1,0	12,6	15,1	8,8
		4 - après 1990	12,0	14,4	8,4	1,1	13,1	15,7	9,2
	4 et plus	1 -Avt 1946	11,4	13,7	8,0	1,0	12,4	14,9	8,7
		2 - 1946-70	10,7	12,8	7,5	1,0	11,7	14,0	8,2
		3 - 1971-90	11,1	13,3	7,8	1,0	12,1	14,5	8,5
		4 - après 1990	12,0	14,4	8,4	1,1	13,1	15,7	9,2
3	1	1 -Avt 1946	15,7	18,8	11,0	2,5	18,2	21,8	12,7
		2 - 1946-70	15,1	18,1	10,6	2,4	17,5	21,0	12,3
		3 - 1971-90	15,1	18,1	10,6	2,4	17,5	21,0	12,3
		4 - après 1990	16,9	20,3	11,8	2,7	19,6	23,5	13,7
	2	1 -Avt 1946	13,0	15,6	9,1	2,1	15,1	18,1	10,6
		2 - 1946-70	12,5	15,0	8,8	2,0	14,5	17,4	10,2
		3 - 1971-90	12,5	15,0	8,8	2,0	14,5	17,4	10,2
		4 - après 1990	13,3	16,0	9,3	2,1	15,4	18,5	10,8
	3	1 -Avt 1946	11,6	13,9	8,1	1,9	13,5	16,2	9,5
		2 - 1946-70	10,6	12,7	7,4	1,7	12,3	14,8	8,6
		3 - 1971-90	10,4	12,5	7,3	1,7	12,1	14,5	8,5
		4 - après 1990	11,7	14,0	8,2	1,9	13,6	16,3	9,5
	4 et plus	1 -Avt 1946	10,7	12,8	7,5	1,7	12,4	14,9	8,7
		2 - 1946-70	9,8	11,8	6,9	1,6	11,4	13,7	8,0
		3 - 1971-90	10,0	12,0	7,0	1,6	11,6	13,9	8,1
		4 - après 1990	11,0	13,2	7,7	1,8	12,8	15,4	9,0
4	1	1 -Avt 1946	15,2	18,2	10,6	2,4	17,6	21,1	12,3
		2 - 1946-70	15,0	18,0	10,5	2,4	17,4	20,9	12,2
		3 - 1971-90	14,5	17,4	10,2	2,3	16,8	20,2	11,8
		4 - après 1990	16,2	19,4	11,3	2,6	18,8	22,6	13,2
	2	1 -Avt 1946	12,0	14,4	8,4	1,9	13,9	16,7	9,7
		2 - 1946-70	11,4	13,7	8,0	1,8	13,2	15,8	9,2
		3 - 1971-90	11,5	13,8	8,1	1,8	13,3	16,0	9,3
		4 - après 1990	13,2	15,8	9,2	2,1	15,3	18,4	10,7
	3	1 -Avt 1946	11,1	13,3	7,8	1,8	12,9	15,5	9,0
		2 - 1946-70	10,1	12,1	7,1	1,6	11,7	14,0	8,2
		3 - 1971-90	9,6	11,5	6,7	1,5	11,1	13,3	7,8
		4 - après 1990	11,5	13,8	8,1	1,8	13,3	16,0	9,3
	4 et plus	1 -Avt 1946	10,1	12,1	7,1	1,6	11,7	14,0	8,2
		2 - 1946-70	8,9	10,7	6,2	1,4	10,3	12,4	7,2
		3 - 1971-90	9,1	10,9	6,4	1,5	10,6	12,7	7,4
		4 - après 1990	10,8	13,0	7,6	1,7	12,5	15,0	8,8

Source : observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise, traitement ANIL, septembre 2022

Annexe 2 : Cartographie des secteurs géographiques – Vue d'ensemble



Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Une force pour mieux vivre

la CSF

Confédération Syndicale des Familles

Métropole de Lyon et du Rhône

ASSOCIATION AGRÉÉE DÉFENSE DES LOCATAIRES

LOCATAIRES

Regroupez -vous !

L'action collective est une force !

La CSF est une association agréée de défense des locataires : elle est en droit de désigner auprès du bailleur tout comité de locataires CSF ou association affiliée à son organisation , qui seront reconnus par le bailleur.

Confédération Syndicale des Familles

276 rue Duguesclin 69003 LYON

La CSF est une association nationale qui défend les droits des familles dans tous les domaines de la vie quotidienne !

04 78 14 57 10 | www.lacsf69.org | udcsf69@la-csf.org | CSF Rhône

Une force pour mieux vivre

la CSF

Confédération Syndicale des Familles

Métropole de Lyon et du Rhône