

LES COMPLÉMENTS DE LOYER À LILLE, LYON-VILLEURBANNE, BORDEAUX ET MONTPELLIER, EN CHIFFRES

ANALYSE COMPARATIVE DES FACTEURS INFLUENÇANT LA MISE EN PLACE ET LE NIVEAU DES COMPLÉMENTS DE LOYERS ENTRE 2021 ET 2025

Real Estate Data Series est une série de notes qui vise à mettre en lumière les tendances et dynamiques en cours sur les marchés immobiliers, en s'appuyant sur des analyses de données robustes. L'objectif ? Vérifier ou remettre en question certains mythes, identifier des dynamiques insoupçonnées, mettre des chiffres concrets sur des phénomènes peu ou mal quantifiés.



par **Loeiz Bourdic**,
Chief Product Officer, PriceHubble

Contexte : l'encadrement des loyers et ses angles morts

Cette note fait suite à [l'analyse détaillée des compléments de loyer à Paris](#), publiée plus tôt cette année, qui avait révélé des pratiques de complément largement répandues et souvent peu transparentes. Dans ce deuxième volet, nous élargissons l'étude à quatre autres villes françaises également soumises à l'encadrement des loyers : **Lille**, **Lyon-Villeurbanne**, **Bordeaux** et **Montpellier**.

Pour cette analyse, nous nous concentrons sur les annonces publiées entre le 1er janvier et le 30 avril 2025, avec les échantillons suivants :

- **Lille** : environ 600 annonces mentionnant explicitement un complément de loyer non nul ;
- **Lyon-Villeurbanne** : plus de 1 700 annonces ;
- **Bordeaux** : environ 500 annonces ;
- **Montpellier** : près de 200 annonces.

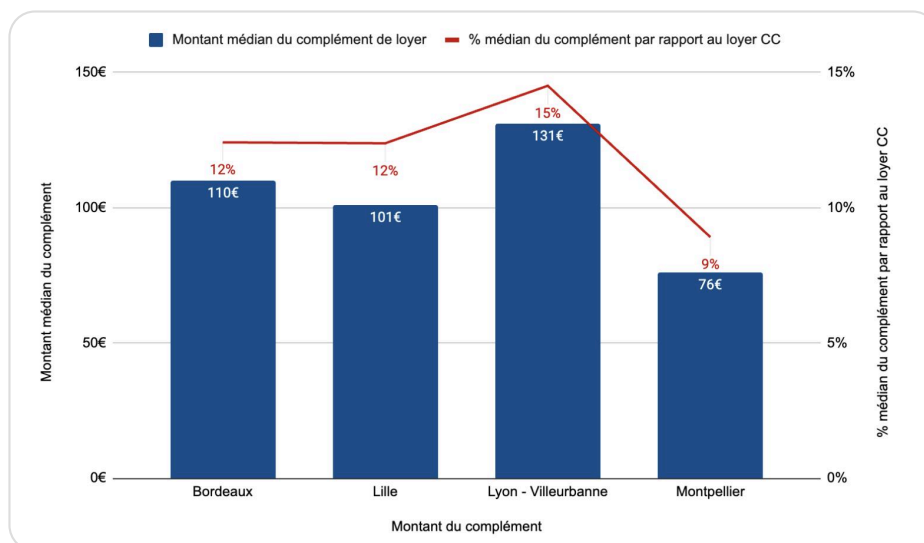
Les résultats présentés ici se basent uniquement sur les annonces mentionnant explicitement un complément, excluant ainsi les biens pour lesquels le complément pourrait être appliqué mais non déclaré.

Analyse globale : médianes des compléments et ratios

Premiers enseignements, les montants médians des compléments de loyer varient significativement entre ces quatre villes :

- **Lyon-Villeurbanne** : complément médian de 131 € (15 % du loyer CC) ;
- **Lille** : 101 € (12 %) ;
- **Bordeaux** : 110 € (12 %) ;
- **Montpellier** : 76 € (9 %).

Ces chiffres montrent des disparités notables, avec des niveaux de complément et un poids proportionnel relativement plus élevés à Lyon-Villeurbanne, et plus bas à Montpellier, par exemple.



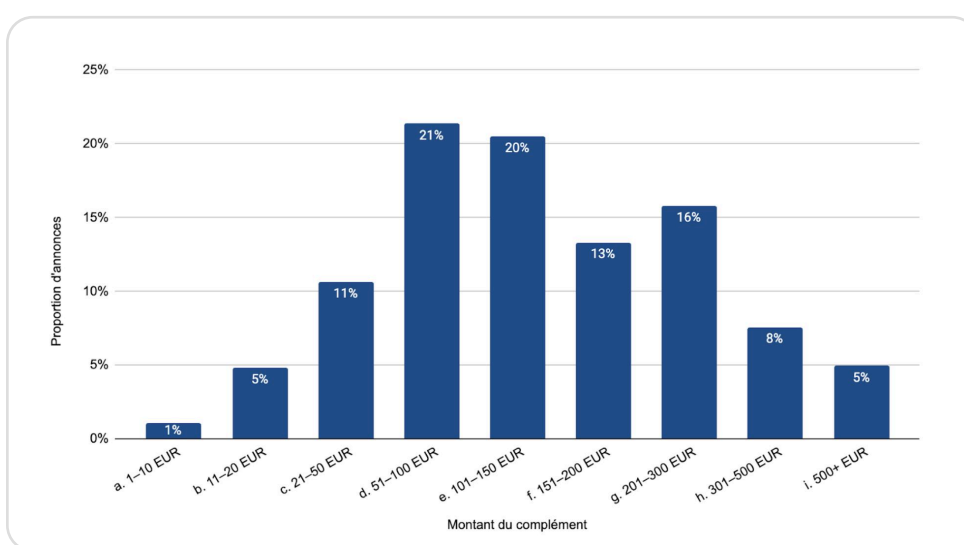
Complément de loyer médian et médiane du ratio complément de loyer/loyer CC, pour chaque ville analysée, entre le 1er janvier et le 30 avril 2025. (Lorsque le complément est non nul)



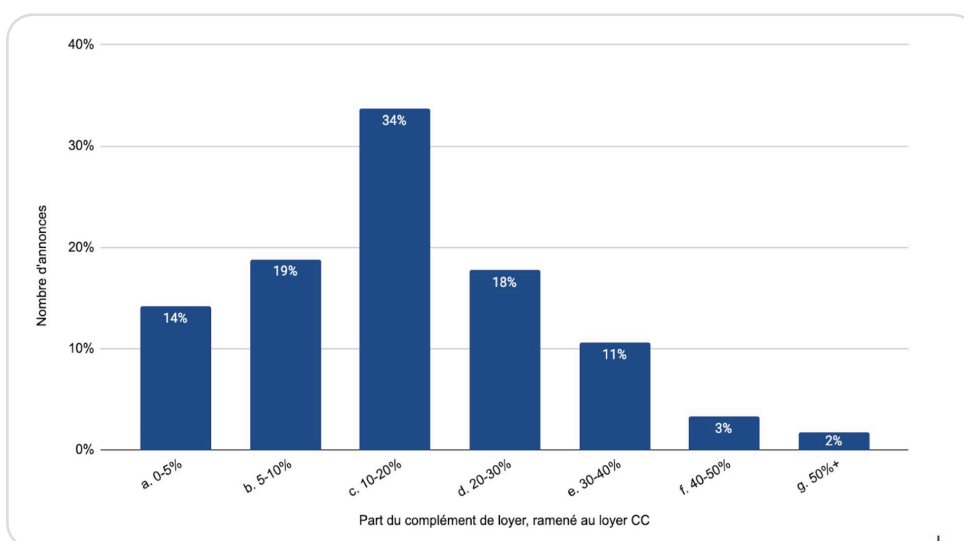
Lyon - Villeurbanne

Dans cette agglomération, où l'encadrement des loyers est en vigueur depuis **novembre 2021**, les distributions des compléments de loyer montrent une concentration autour de montants intermédiaires. **17 %** des compléments sont inférieurs à **50 €**, **41 %** se situent entre **50 € et 150 €**, et le reste dépasse cette plage, avec une proportion significative d'annonces mentionnant des compléments au-delà de **150 €**.

En proportion du loyer total charges comprises, les ratios sont également plus resserrés : environ un tiers des annonces affichent des ratios inférieurs à **10 %**, **34 %** se situent entre **10 % et 20 %**, **18 %** entre **20 % et 30 %**, et le reste au-delà, avec des niveaux parfois très élevés.



Distribution des compléments de loyer entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)



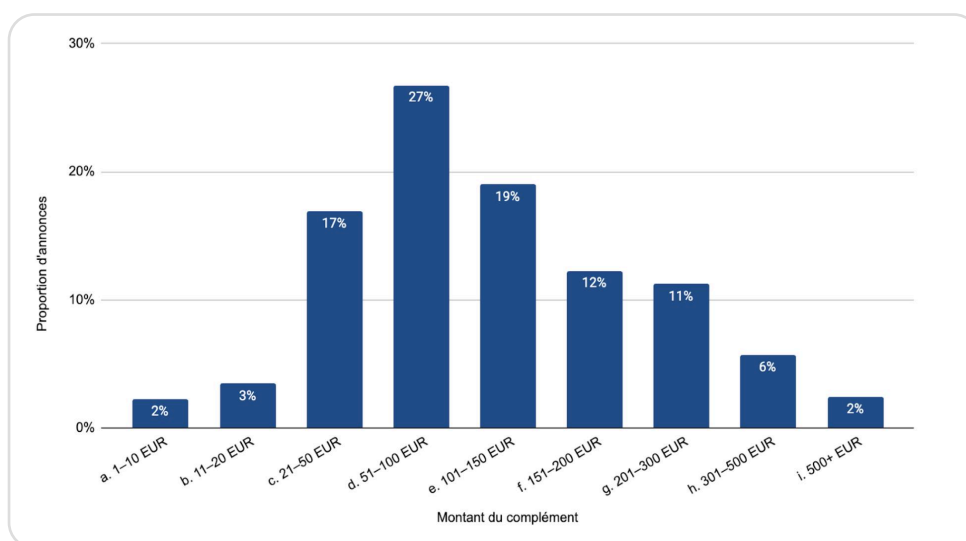
Distribution du ratio complément de loyer par rapport au loyer CC, entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)



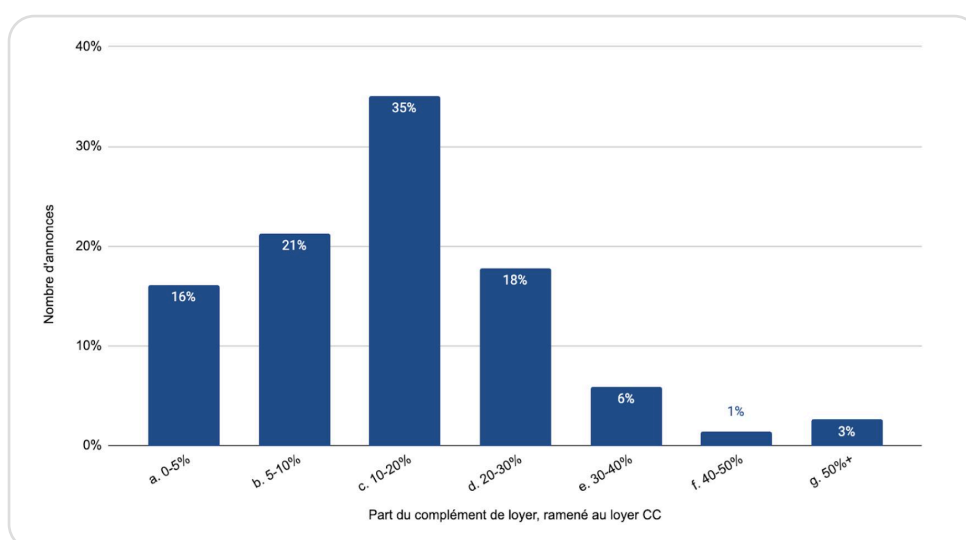
Lille

À Lille, où l'encadrement des loyers a été réintroduit en mars 2020, les distributions des compléments de loyer montrent une forte dispersion. **22 %** des compléments sont inférieurs à **50 €**, **46 %** se situent entre **50 € et 150 €**, et le reste dépasse cette plage, avec une part notable (**19 %**) de montants au-delà de **200 €**.

En proportion du loyer total charges comprises, les ratios à Lille montrent également une dispersion marquée : **37 %** des annonces affichent des ratios inférieurs à **10 %**, **35 %** se situent entre **10 % et 20 %**, **18%** entre **20 % et 30 %**, et le reste au-delà.



Distribution des compléments de loyer entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)

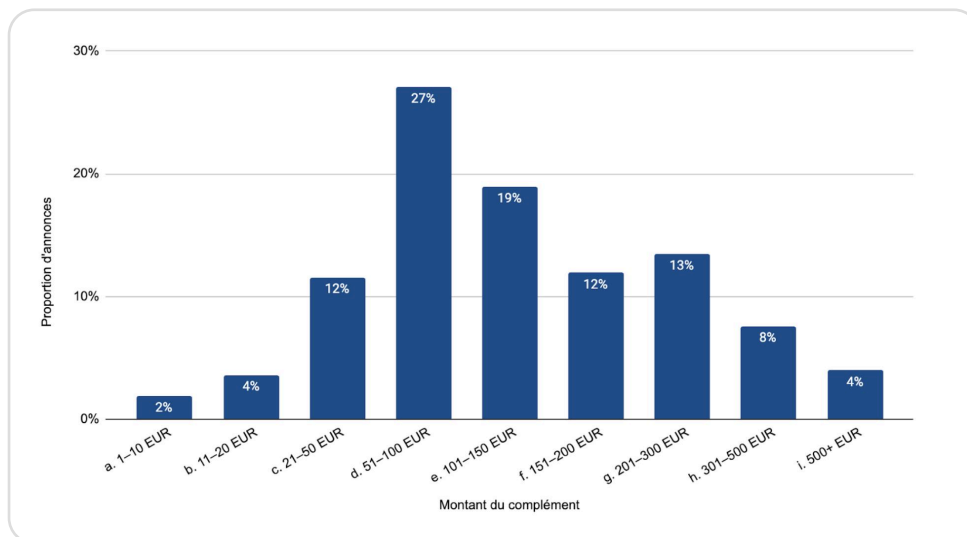


Distribution du ratio complément de loyer par rapport au loyer CC, entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)



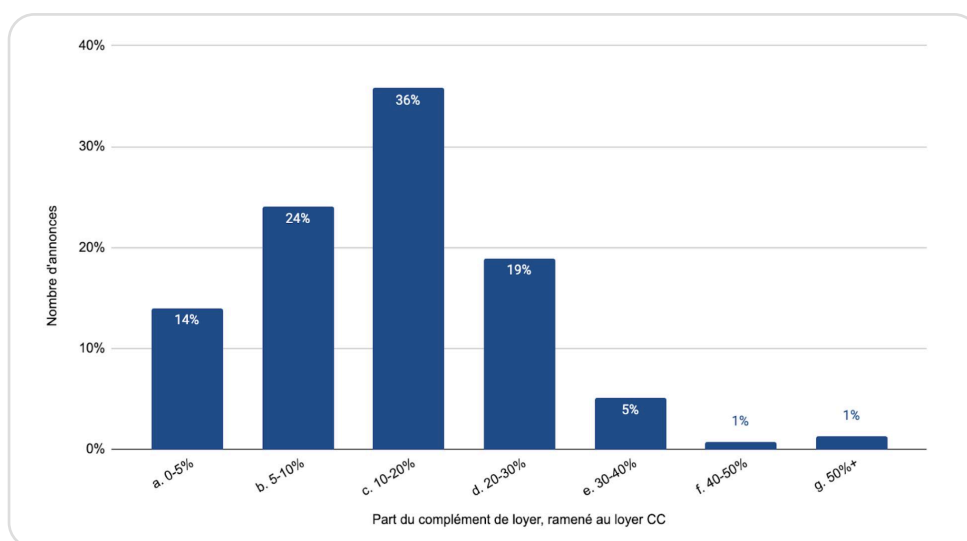
Bordeaux

À Bordeaux, où l'encadrement des loyers est en place depuis juillet 2022, **18 %** des compléments sont inférieurs à **50 €**, **46 %** se situent entre **50 € et 150 €**, et le reste au-delà.



Distribution des compléments de loyer entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)

En proportion du loyer total charges comprises, les ratios à Bordeaux sont également plus concentrés : **38 %** des annonces affichent des ratios inférieurs à **10 %**, **36 %** entre **10 % et 20 %**, **19 %** entre **20 % et 30 %**, et le reste au-delà, traduisant un poids plus modéré des compléments dans cette ville, relativement au loyer.

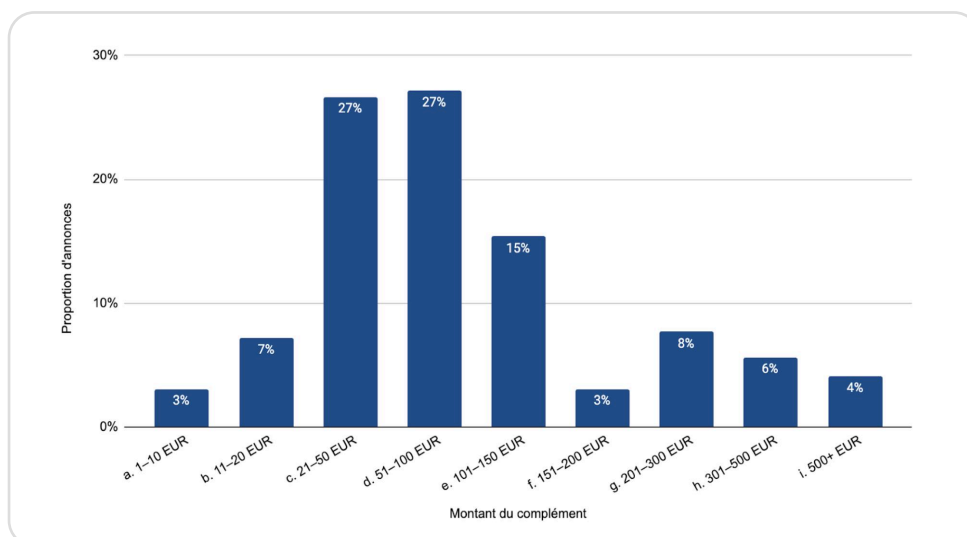


Distribution du ratio complément de loyer par rapport au loyer CC, entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)



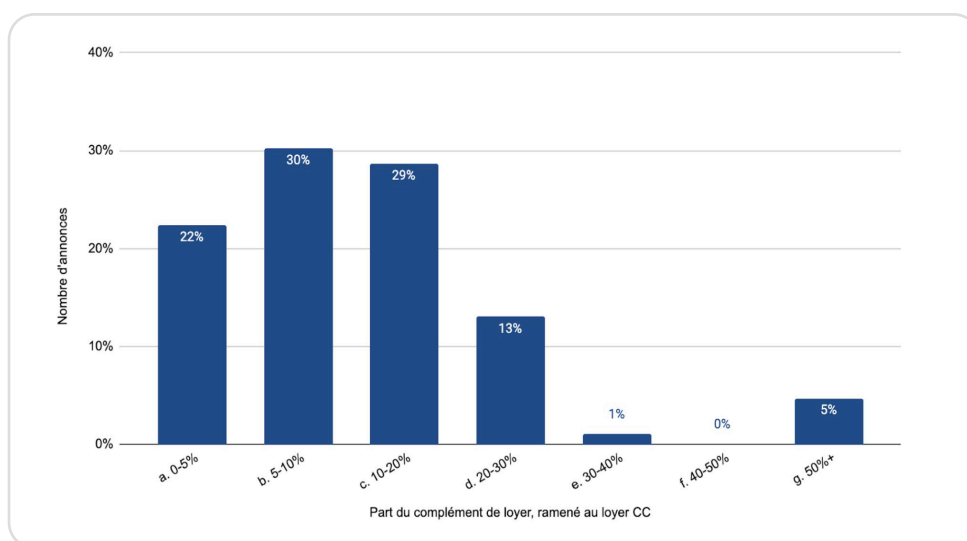
Montpellier

À Montpellier, où l'encadrement des loyers a été instauré en juillet 2022, les distributions des compléments sont plus polarisées. **37 %** des compléments sont inférieurs à **50 €**, **42 %** entre **50 € et 150 €**, et le reste au-delà, avec une part significative (**18%**) de compléments dépassant les **200 €**.



Distribution des compléments de loyer entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)

En proportion du loyer total charges comprises, les ratios sont également marqués par des écarts importants : **52 %** des annonces sont sous les **10 %**, **29 %** entre **10 % et 20 %**, **13 %** entre **20 % et 30 %**, et assez peu (**19 %**) au-delà de **20%**.



Distribution du ratio complément de loyer par rapport au loyer CC, entre le 1er janvier et le 30 avril 2025 (Lorsque le complément est non nul)



Conclusion

Cette nouvelle analyse menée sur les marchés de Lille, Lyon-Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier confirme que les compléments de loyer ne sont pas une spécificité parisienne. Bien qu'encore peu visibles dans les annonces (car rarement déclarés), les compléments apparaissent bel et bien comme une pratique largement répandue et hétérogène selon les villes.

Les résultats mettent en évidence plusieurs tendances notables : des montants médians variables, un poids relatif plus élevé dans certaines villes comme Lyon - Villeurbanne, Bordeaux ou Lille, et des pratiques de complément parfois peu transparentes.

Grâce à l'analyse automatisée de milliers d'annonces, PriceHubble fournit ici une lecture inédite et objectivée de ces pratiques, contribuant à une meilleure compréhension des dynamiques réelles du marché locatif dans les grandes villes françaises.

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie et États-Unis) et compte 200 collaborateurs dans le monde.

Pour toute question ou pour d'autres analyses,
n'hésitez pas à nous contacter :

media@pricehubble.com

