Conférence de presse Clameur

31 mai 2022

CLAMEUR

Partie 1 : Analyse des marchés locatifs

- Niveau national
- Niveau régional
- Par métropoles
- Par villes

Partie 2 : Trois sujets d’actualité

- Inflation et loyers
- Encadrement des loyers
- Loc’avantages

Partie 1

Analyses nationale, régionale, métropolitaine et par villes

Niveau national

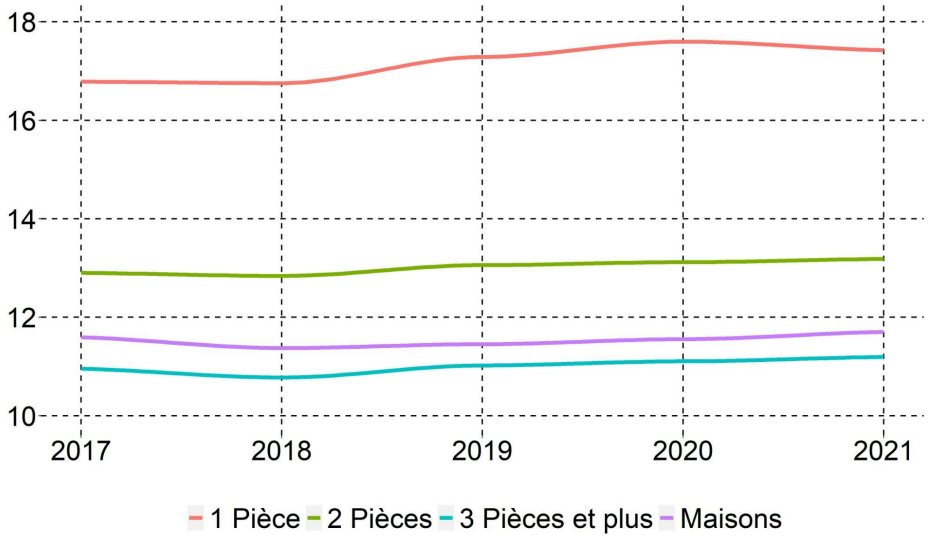
Loyers de marché en 2021 et évolution sur 1 an

Nombre observations 2021	Lm² en 2021	Variation 2020/2021
1-pièce		
28 969	17,57 €/m²	- 0,98%
2-pièces		
48 631	13,23 €/m²	+ 0,53%
3-pièces et plus		
46 620	10,55 €/m²	+ 0,80%
Ensemble appartements		
124 220	13,08 €/m²	+ 0,12%
Maisons		
28 813	11,29 €/m²	+1,28%

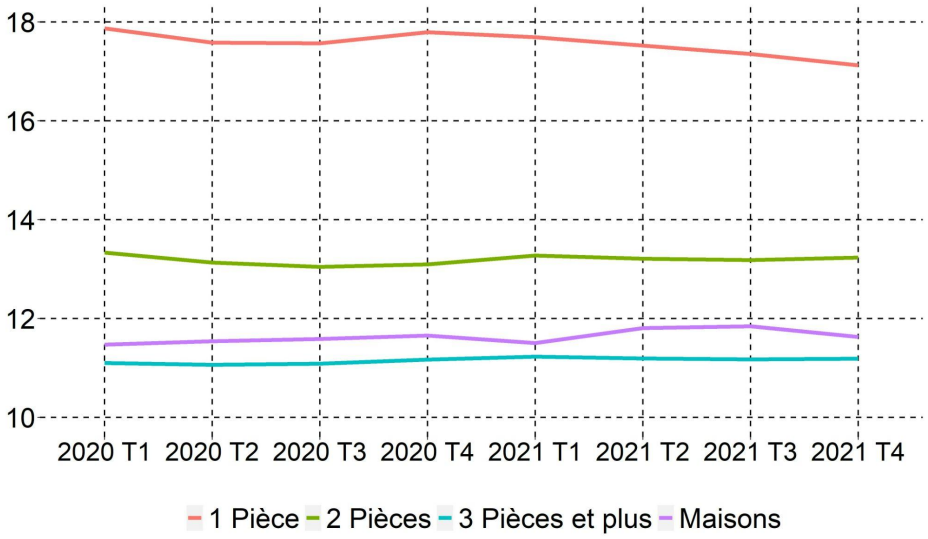
- Des évolutions différenciées entre 1p, 2p, 3p+ et maisons.
- Des maisons abordables à la location, et qui représentent presque 20% du marché locatif
- Au m², par rapport aux 1p :
  - les 2p se louent 25% moins chers
  - les 3p+ se louent 40% moins chers

Dynamiques temporelles des loyers de marché

En €/m²



Rythme annuel sur 5 ans



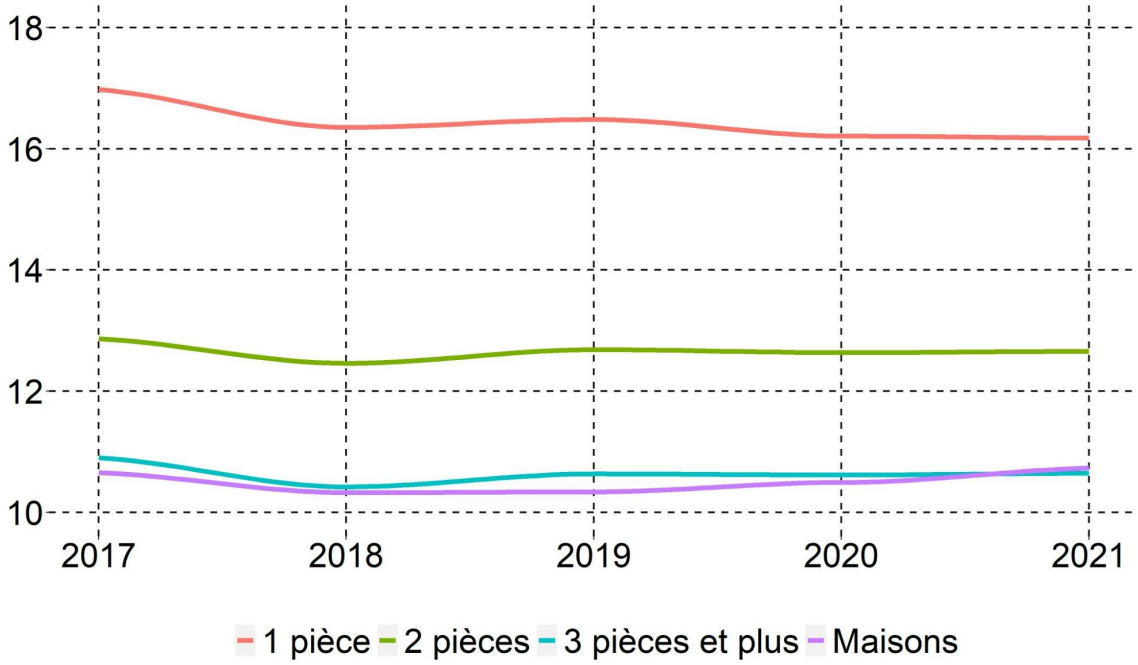
Rythme trimestriel sur 2 ans

- Un marché national très stable, une situation très peu volatile
- Faible impact de la période covid-confinements sur les niveaux des loyers
- Une stabilisation du marché des 1p après une hausse de 2018 à 2020

Loyers courus en 2021 et évolution sur 5 ans

En €/m²

1-pièce
16,18 €/m² (vs. 17,57 €/m² loyer de marché)
2-pièces
12,67 €/m² (vs. 13,23 €/m²)
3-pièces et plus
10,65 €/m² (vs. 11,29 €/m²)
Ensemble appartements
12,20 €/m² (vs. 13,08 €/m²)
Maisons
10,73 €/m² (vs. 10,55 €/m²)



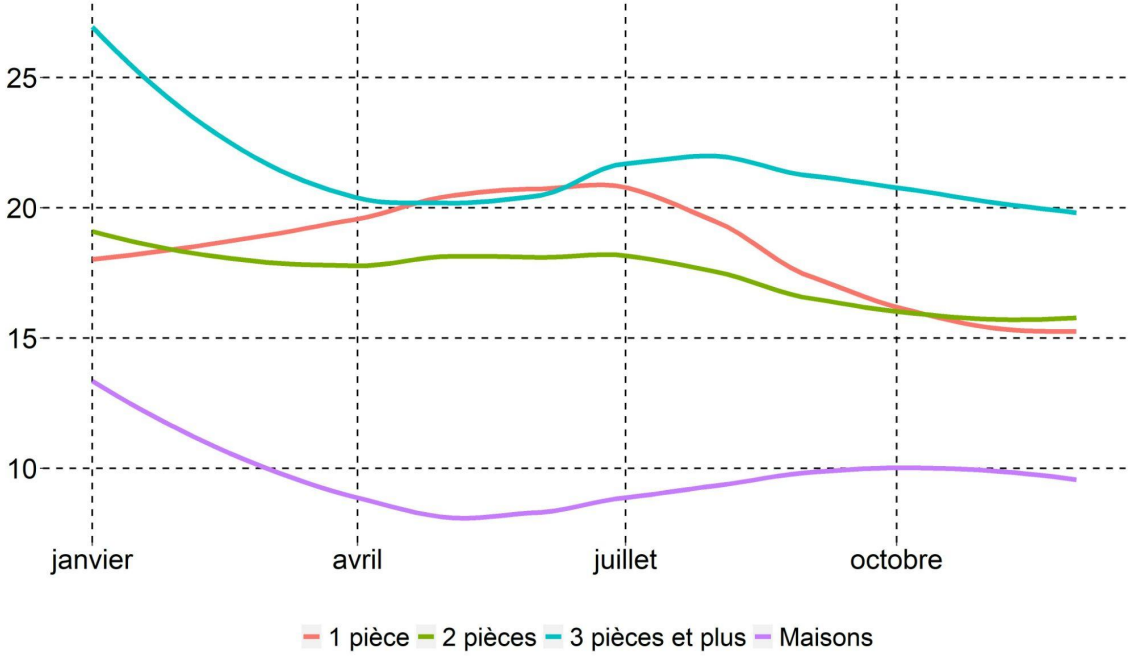
(Loyer de marché : en début de bail / Loyer couru : tous les loyers)

- Une grande stabilité de la cherté locative (= loyers courus) au niveau national.

Durées de commercialisation sur l'année 2021

(durée médiane de présence sur les sites d'annonces, en jours)

1-pièce
21 jours
2-pièces
19 jours
3-pièces et plus
22 jours
Ensemble appartements
21 jours
Maisons
10 jours

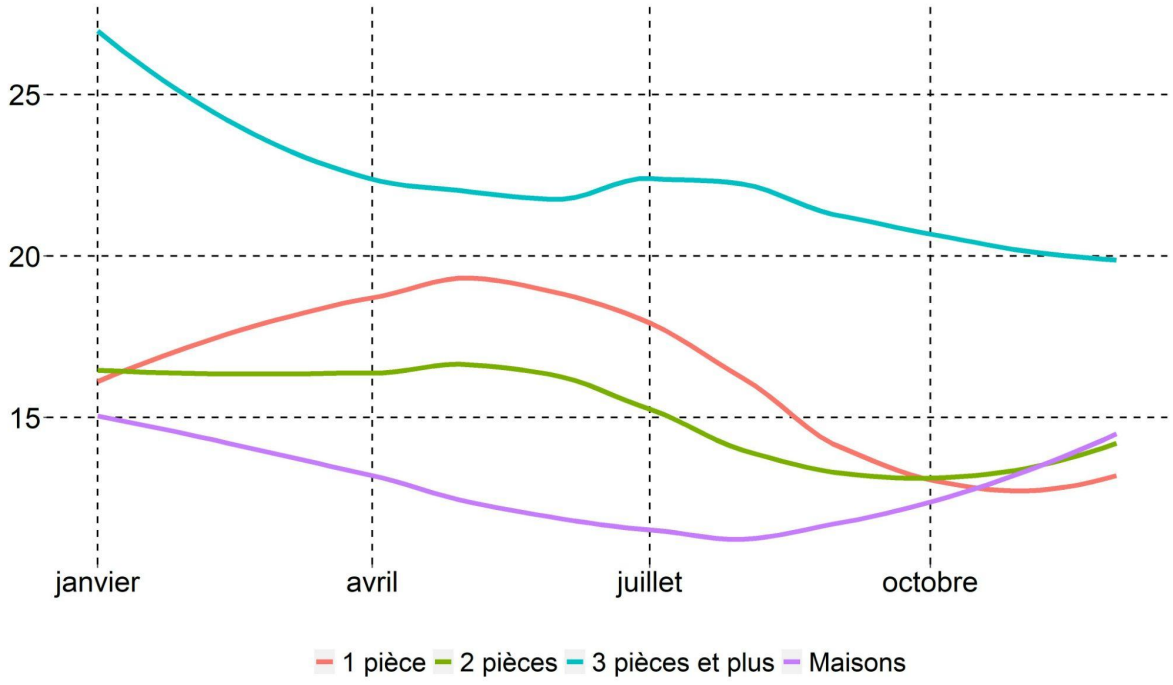


- Moindre demande pour les biens familiaux en début d'année (maisons, 3p+)
- Un marché maisons plus rapide que les marchés appartements

Durées de commercialisation sur l’année 2021, logements meublés

(durée médiane de présence sur les sites d’annonces, en jours)

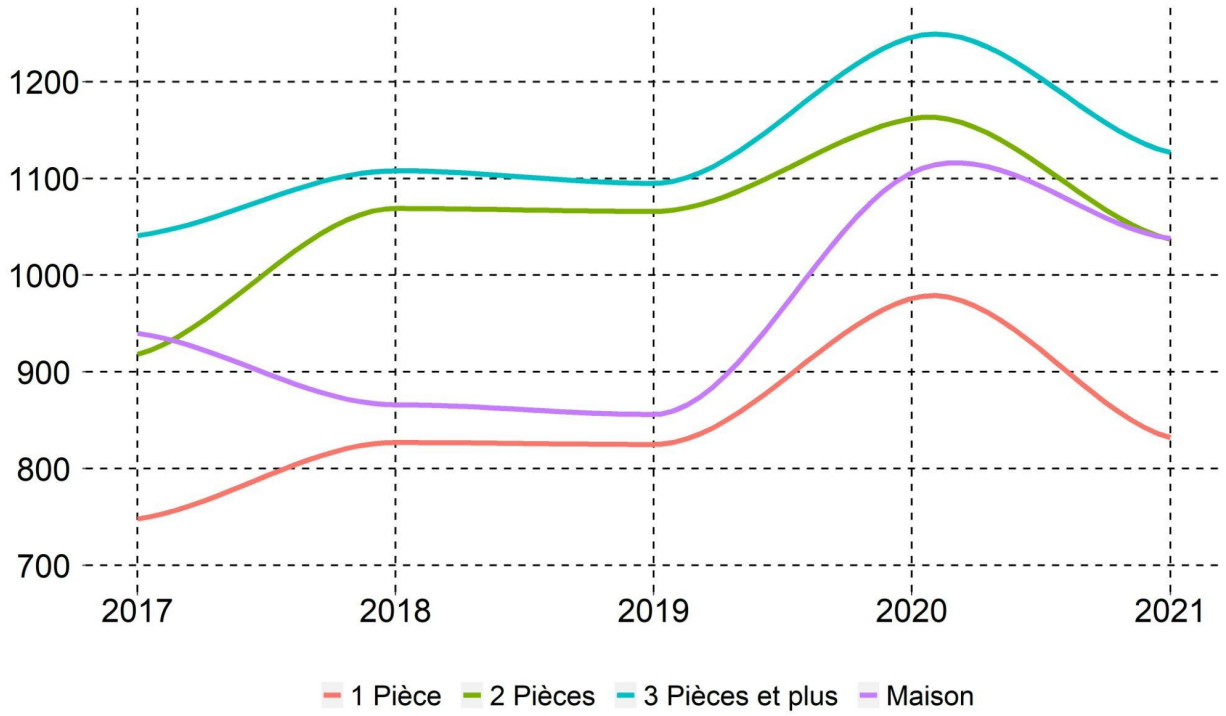
1-pièce
16 jours
2-pièces
15 jours
3-pièces et plus
22 jours
Ensemble appartements
18 jours
Maisons
13 jours



- Une commercialisation des meublés un peu plus rapide (-3j), en particulier pour les 1p (-5j), par rapport aux non-meublés

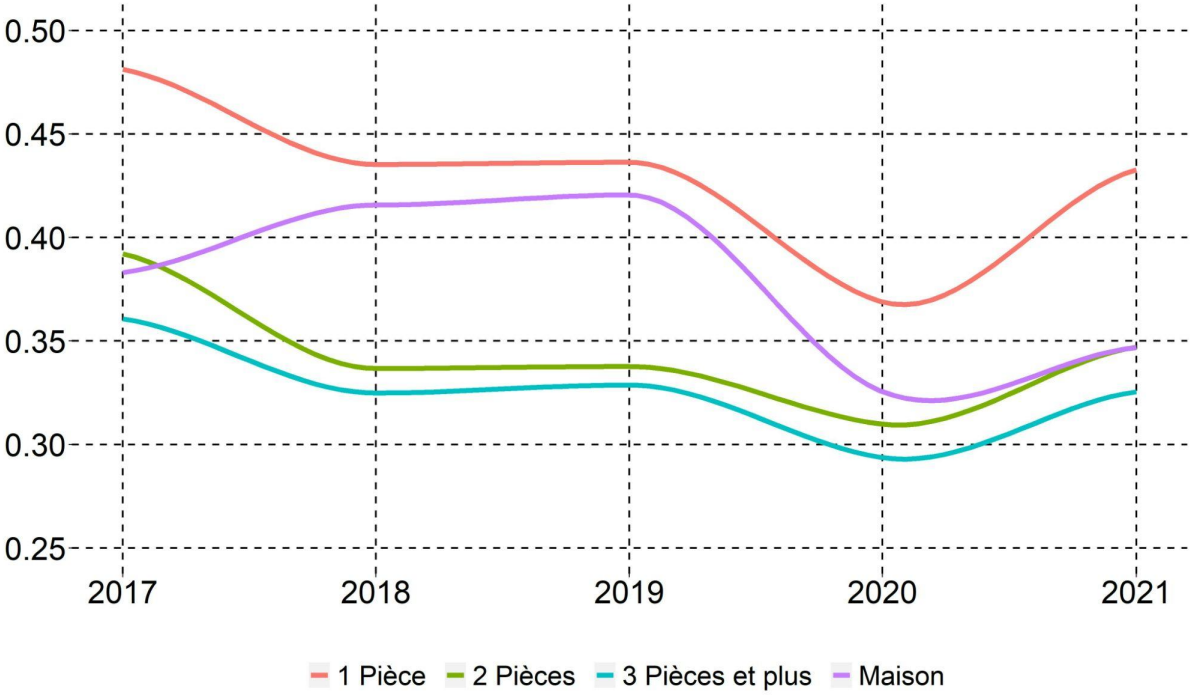
Durée médiane des baux, sur 5 ans

(en nombre de jours)



- Net accroissement de la durée des baux pendant la période covid-confinements
- Effet le plus fort pour les maisons : La maison ressentie comme plus sécure ?

Indicateur de mobilité



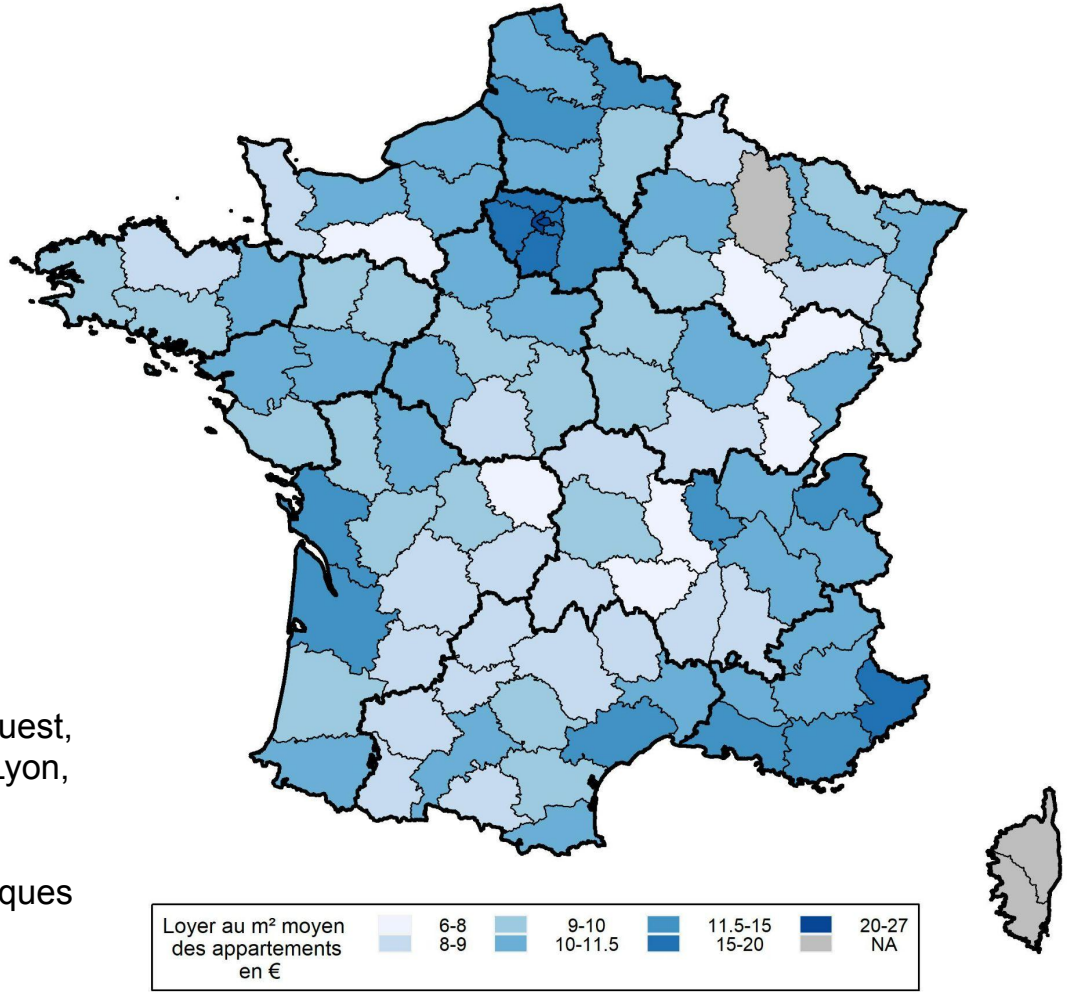
Indicateur = 0,50 : la moitié des baux se terminent chaque année
Indicateur = 0,25 : un quart des baux se terminent chaque année

- Reformulation de la durée des baux en termes de mobilité
- Réduction significative de la mobilité pour les locataires de maisons en 2020

Loyer de marché, au m², par département.

(ensemble des appartements)

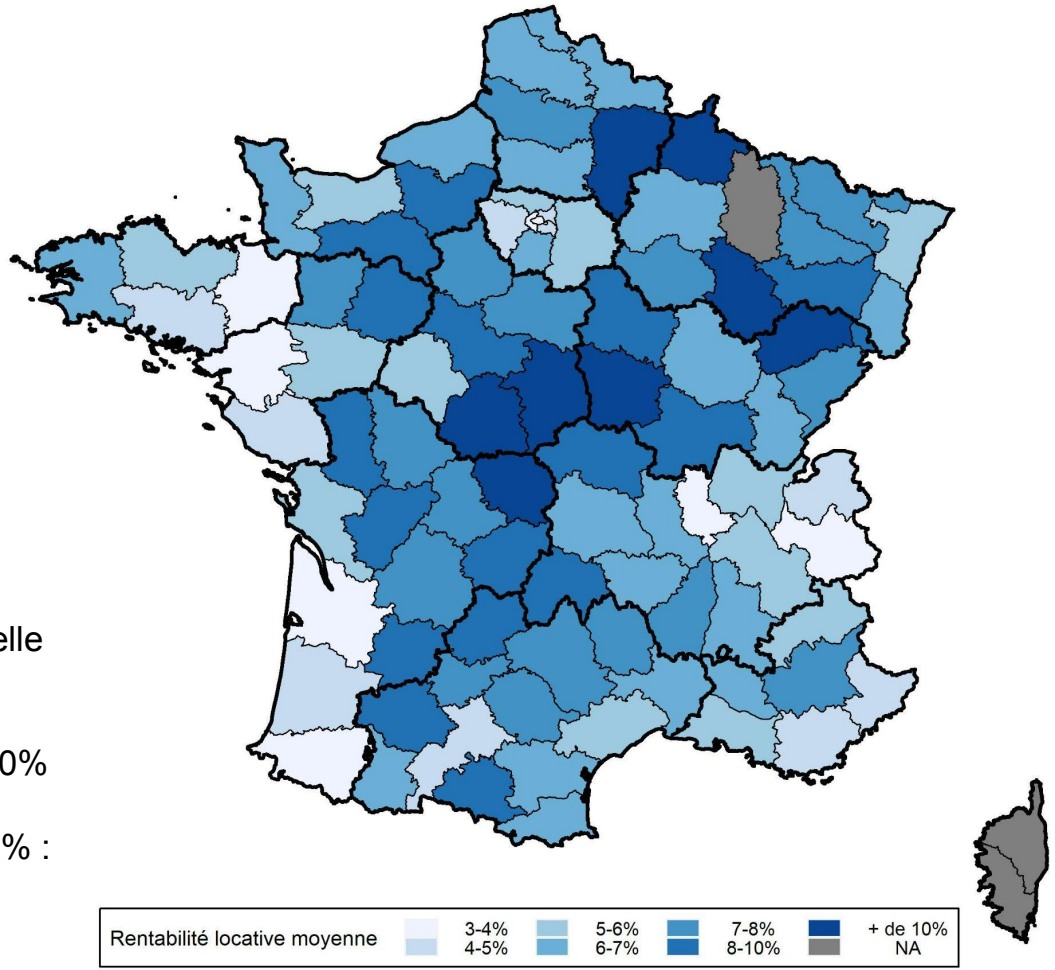
- Deux ensembles géographiques
- Ile-de-France, Nord, une partie de l'Ouest, Façade Atlantique, Méditerranée, Lyon, frontières suisse et italienne
- Axe nord-est ↔ Pyrénnées + quelques départements dans l'Ouest



Source: Clameur

Rentabilité locative, en %, par département
(ensemble des appartements)

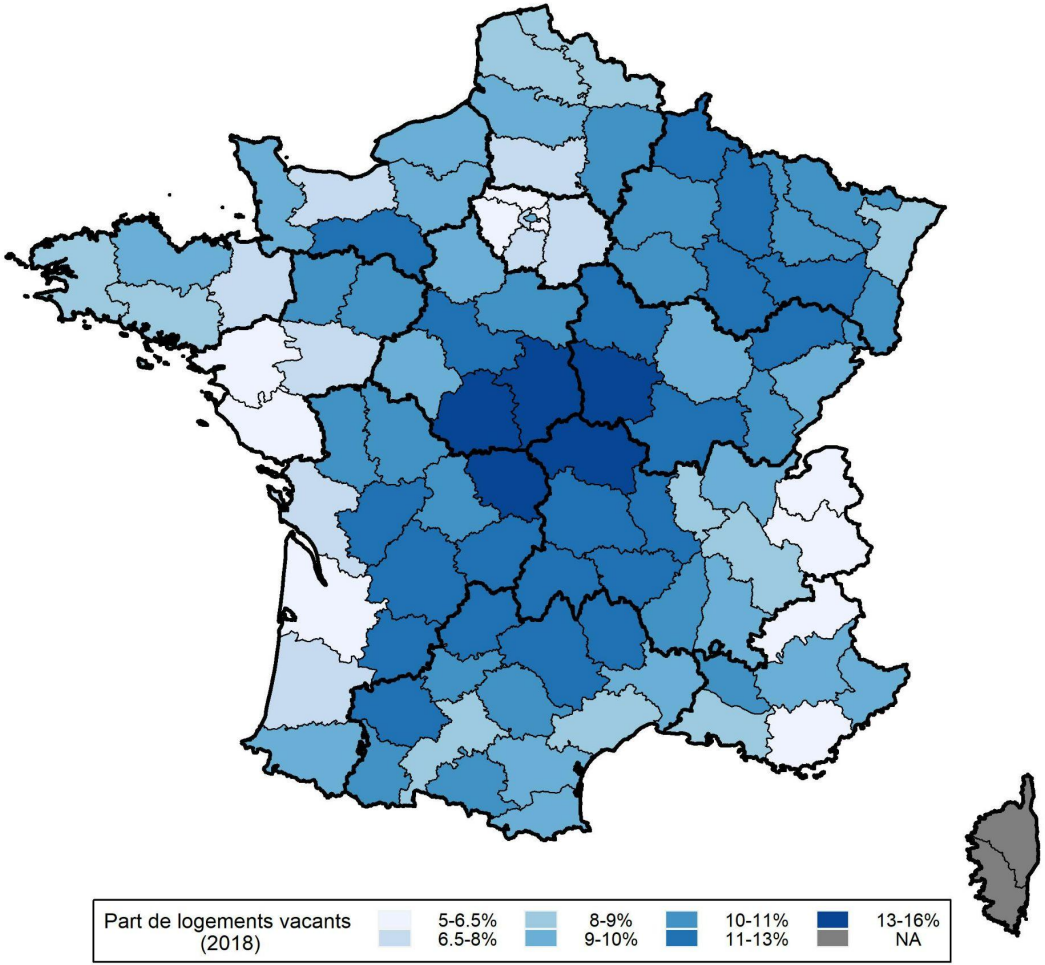
- Une rentabilité locative inversement proportionnelle au niveau des loyers
- Nièvre (11.5%) et Indre (10,0%), au-dessus de 10%
- D'autres départements atteignent tout juste les 3% : Gironde (3.6%), Rhône (3.6%), Loire-Atlantique (3.5%), Savoie (3,2%), Paris (3,0%)



Source: Clameur, Notaires-DVF

Taux de vacance, en %, par département
(ensemble des appartements)

- Mais une rentabilité locative très corrélée au taux de vacance



Source: Insee

Niveau régional

(13 régions)

Loyers de marché en 2021 et évolution sur 1 an

RÉGIONS	Lm² de marché en 2021 (€/m²)					Evolution 2020/2021 (%)				
	1p	2p	3p+	Ens. AP	Maisons	1p	2p	3p+	Ens. AP	Maisons
Auvergne-Rhône-Alpes	15,13	12,12	10,12	11,53	11,34	1,56	0,22	0,94	0,80	1,42
Bourgogne-Franche-Comté	12,64	11,30	9,44	10,77	9,59	-2,55	1,19	4,02	1,49	2,47
Bretagne	14,00	10,64	8,97	10,03	8,67	1,96	1,53	2,47	2,01	1,84
Centre-Val de Loire	14,42	11,24	9,57	10,96	9,86	2,17	1,24	2,58	1,90	1,69
Corse	18,76	15,07	11,46	13,47	-	1,36	4,61	-0,83	1,50	-
Grand Est	13,95	11,37	9,49	11,02	10,82	-0,73	2,10	3,24	1,90	1,00
Hauts-de-France	15,24	11,99	10,31	12,02	12,01	-5,92	-0,01	1,24	-1,36	2,35
Île-de-France	25,66	20,14	18,14	20,56	18,13	0,30	0,61	1,43	0,79	-2,46
Normandie	15,30	11,11	9,38	10,76	9,63	1,14	2,01	1,15	1,50	5,55
Nouvelle-Aquitaine	15,88	11,64	9,79	11,48	10,62	3,67	0,48	0,82	1,30	-0,10
Occitanie	15,61	11,57	9,60	11,14	11,22	4,03	1,21	1,78	1,96	1,41
Pays de la Loire	13,96	11,46	9,90	11,15	10,38	-3,04	1,23	0,77	0,17	2,08
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17,13	14,02	11,73	13,51	12,30	-0,07	-0,21	0,85	0,22	-0,57

- Des niveaux assez homogènes entre régions, à l'exception de l'Ile-de-France, de PACA et de la Corse
- La Bretagne peu chère, mais en hausse
- Les Hauts-de-France en baisse significative, en particulier sur le 1p

Durées médianes de commercialisation en 2021

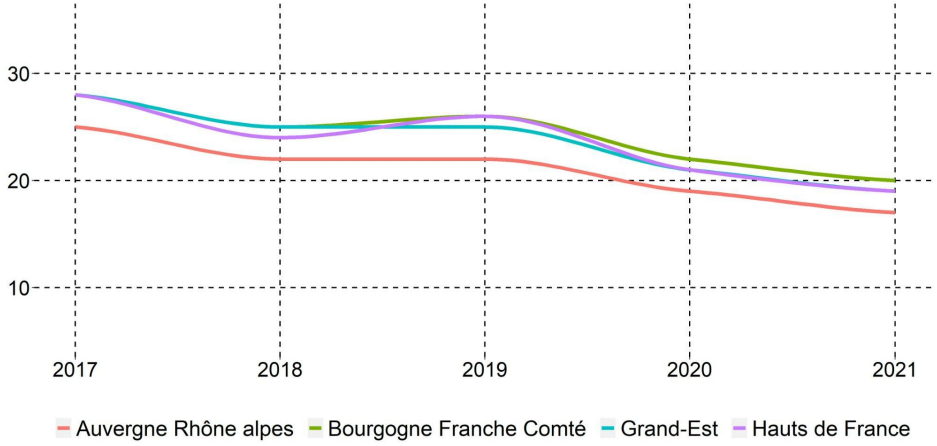
(en jours)

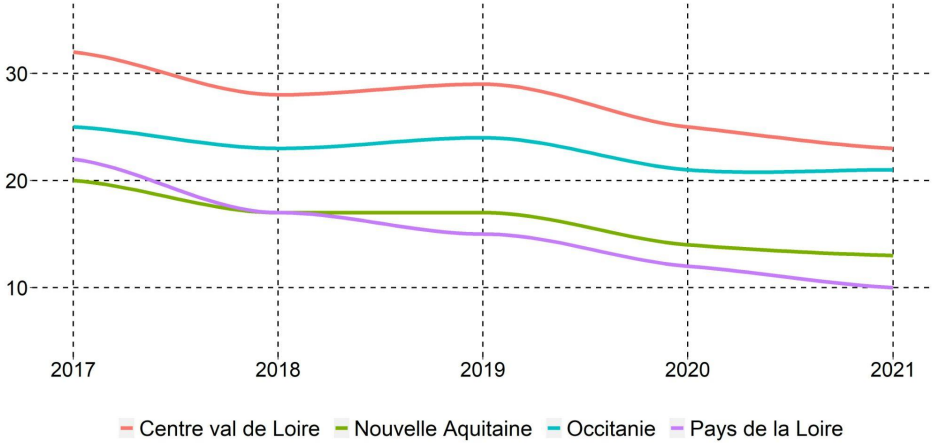
RÉGIONS	1p	2p	3p+	Ens. AP	Maisons
Auvergne-Rhône-Alpes	17	15	20	17	11
Bourgogne-Franche-Comté	20	18	22	20	12
Bretagne	9	7	10	8	5
Centre-Val de Loire	21	21	28	23	14
Corse	17	15	22	18	12
Grand Est	18	17	22	19	12
Hauts-de-France	19	17	21	19	11
Île-de-France	23	23	30	25	18
Normandie	22	20	26	23	10
Nouvelle-Aquitaine	13	11	15	13	9
Occitanie	20	20	24	21	12
Pays de la Loire	11	9	12	10	6
Provence-Alpes-Côte d'Azur	22	21	26	23	15

- Le marché le plus cher, l'Ile-de-France, est aussi le plus lent.
- Le marché le moins cher, la Bretagne, est aussi le plus rapide.
- Les régions atlantiques (Bretagne, Pays de la Loire, Nouvelle Aquitaine) sont les plus rapides

Durées de commercialisation, sur 5 ans

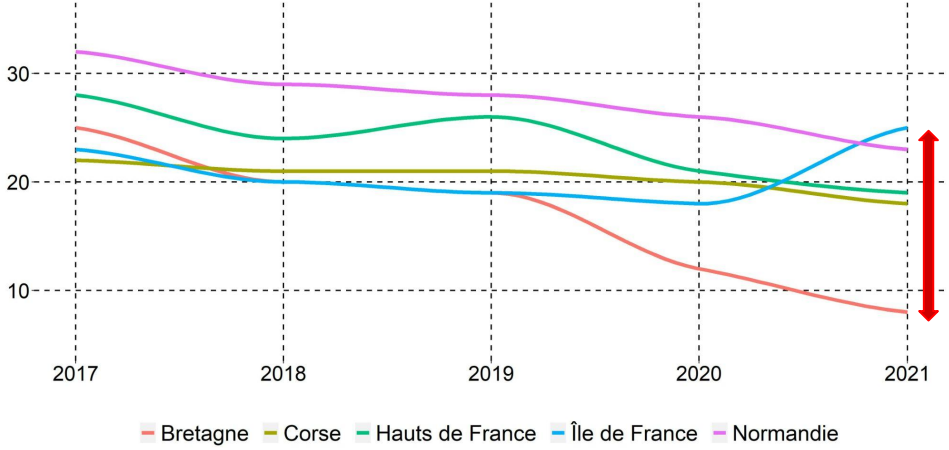
En nombre de jours





- Sur 5 ans, les marchés de la location accélèrent, à l'exception de l'Occitanie, de la Corse et de l'Ile-de-France.

- L'accélération du marché breton a été très forte durant la période covid-confinements :
  → délais de commercialisation divisés par 2
  → divergence Ile-de-France / Bretagne



Niveau métropolitain

(15 métropoles)

Loyers de marché en 2021 et évolution sur 1 an

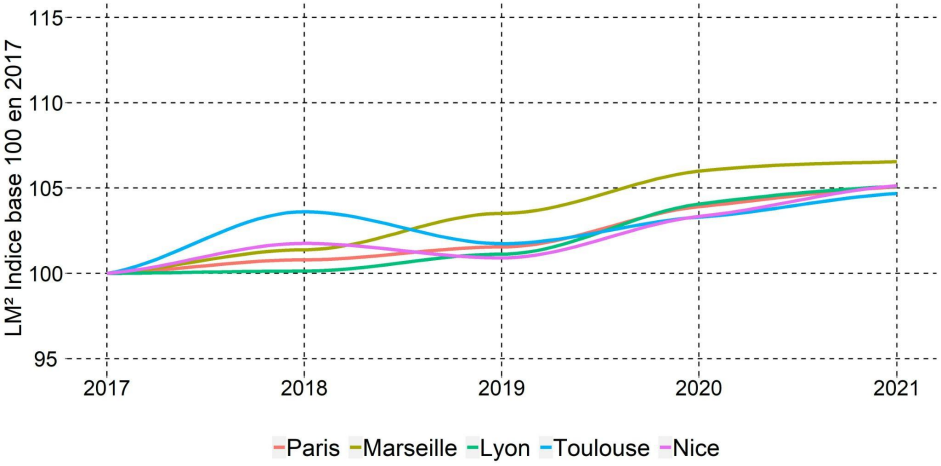
(Niveau de la métropole dans son ensemble)

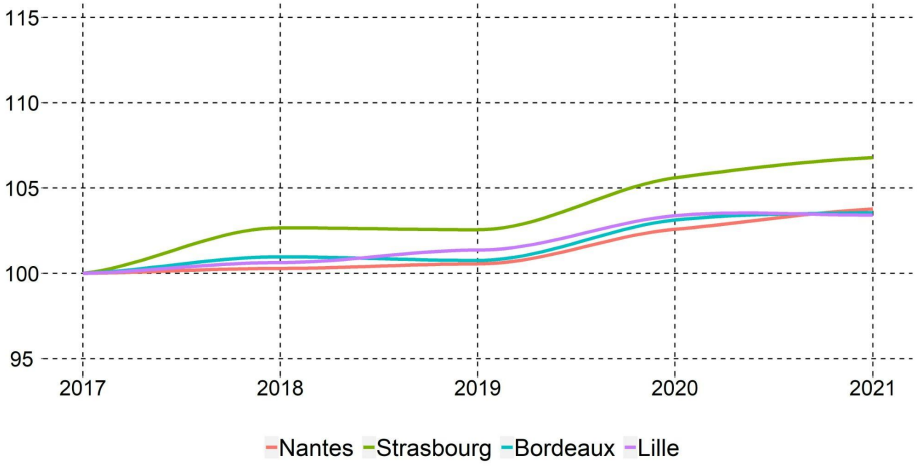
Métropole	Loyers appartements € / m²	Loyers maisons € / m²	Evolution 2020/2021 Appartements	Evolution 2020/2021 Maisons
Ajaccio	14,81	-	5,33%	-
Bordeaux	12,30	12,44	0,98%	3,20%
Paris	23,19	20,39	1,79%	-4,78%
Dijon	11,16	10,76	1,06%	-0,61%
Strasbourg	12,18	12,63	1,32%	1,18%
Marseille	12,94	12,43	1,41%	-1,50%
Lyon	12,94	13,22	1,44%	1,79%
Lille	12,59	12,49	0,31%	-0,46%
Nice	16,34	15,56	0,80%	2,83%
Rouen	10,97	10,69	1,50%	0,19%
Montpellier	13,25	14,02	1,47%	1,67%
Nantes	11,63	11,53	1,46%	1,97%
Orléans	11,11	10,35	1,42%	0,35%
Rennes	10,86	10,94	1,44%	6,54%
Toulouse	11,56	11,90	1,15%	1,98%

- Des loyers appartements et maisons faisant jeu égal au niveau des métropoles.
  - Les loyers maisons parfois plus chers que les loyers appartements.
- Si l'évolution des appartements est homogène (sauf Lille et Ajaccio), les évolutions des loyers maisons sont bien plus différenciées (Rennes vs. Paris)

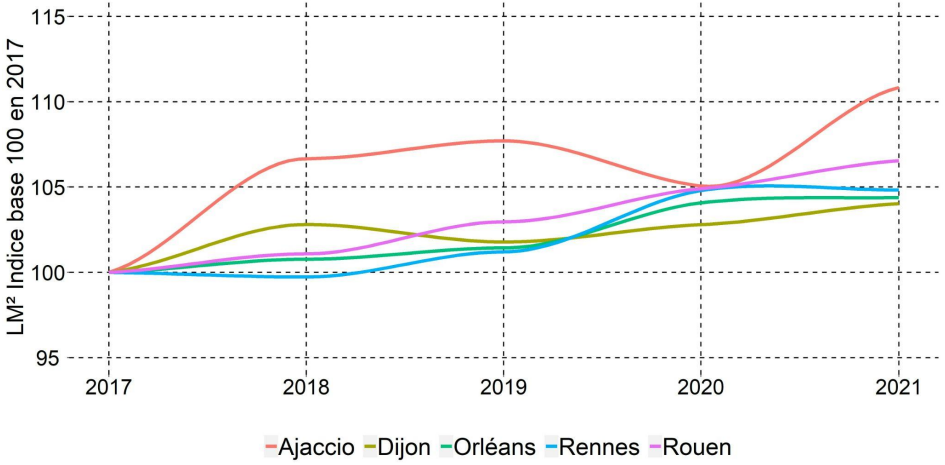
Loyers de marché sur 5 ans

(Niveau de la métropole dans son ensemble)





- Une hausse des loyers de marché de l'ordre de 1% / an
- Le marché d'Ajaccio fait exception (concurrence des locations saisonnières)



Loyers de marché en 2021 et évolution sur 1 an

(Villes-centres)

	Loyer (€ / m²)				Evolution 2020/2021			
Ville centre	**1p**	**2p**	**3p+**	**Ens.**	**1p**	**2p**	**3p+**	**Ens.**
Ajaccio	17,93	15,33	11,75	14,01	6,5%	5,3%	2,8%	4,31%
Bordeaux	18,52	13,11	11,15	13,17	2,28%	0,58%	1,41	1,32%
Paris	30,00	26,07	24,77	26,61	1,17%	0,40%	-0,37	0,41%
Dijon	13,66	11,66	9,80	11,30	-1,55%	1,61%	2,39	1,08%
Strasbourg	15,47	12,53	10,48	12,72	2,65%	0,89%	1,86	1,81%
Marseille	14,89	13,24	11,00	12,34	2,17%	-0,21%	-3,41	-0,97%
Lyon	17,90	13,72	12,06	13,66	0,85%	-0,21%	0,63	0,39%
Lille	16,91	13,36	11,29	13,44	1,38%	0,13%	0,58	0,69%
Nice	18,69	15,92	13,62	16,32	-2,40%	1,57%	1,11	-0,02%
Rouen	15,44	11,62	9,95	11,34	5,61%	-0,60%	1,07	1,65%
Montpellier	17,96	13,66	11,36	13,55	1,53%	1,42%	0,07	1,06%
Nantes	16,12	12,24	10,59	12,08	-1,33%	1,92%	0,27	0,53%
Orléans	14,96	11,36	9,69	11,15	-0,17%	1,51%	1,74	1,12%
Rennes	15,99	12,00	10,20	11,92	-0,44%	1,41%	1,66	0,98%
Toulouse	16,32	12,00	10,29	11,89	2,52%	-0,41%	0,42	0,59%

- Paris est la ville centre la plus chère, Ajaccio celle ayant le plus progressé

- Ville centre la moins chère pour les 1p : Dijon
- Ville centre la moins chère pour les 2p, 3p+ et pour l'ensemble : Orléans

- Les villes-centres où les loyers de marché ont le plus baissé :
  - 1p : Nice
  - 2p : Rouen
  - 3p+ et ensemble : Marseille

- Des niveaux de loyer plus fortement différenciés entre les villes pour les 1p, comparés aux 2p et 3p+ plus homogènes

Prime meublés/non-meublés

(Villes-centres)

	1p	2p	3p+
Ajaccio	15,46%	12,56%	10,46%
Bordeaux	22,30%	28,68%	37,28%
Paris	20,36%	19,08%	19,25%
Dijon	23,18%	20,64%	9,40%
Strasbourg	25,08%	23,94%	14,00%
Marseille	24,82%	18,15%	13,27%
Lyon	37,42%	31,94%	29,43%
Lille	17,43%	19,59%	17,61%
Nice	24,58%	18,38%	13,91%
Rouen	21,83%	26,00%	7,84%
Montpellier	17,42%	15,61%	10,55%
Nantes	28,75%	32,81%	27,99%
Orléans	31,55%	22,06%	7,23%
Rennes	23,38%	25,53%	10,26%
Toulouse	25,20%	29,90%	18,03%

- La prime meublé moyenne atteint :
  - pour les 1p : 24%
  - pour les 2p : 23%
  - pour les 3p+ : 16%
- Elle dépasse les 30% pour :
  - Lyon (1p, 2p)
  - Orléans (1p)
  - Nantes (2p)
  - Bordeaux (3p+)
- Elle est inférieure à 10% pour :
  - Dijon (3p+)
  - Rouen (3p+)
  - Orléans (3p+)
- Dans une même ville, elle peut varier significativement entre les segments : Orléans

Classement des loyers courus en 2021

(Niveau de la métropole dans son ensemble)

Rang	Appartement (€ / m²)	Maison (€ / m²)
1	**Paris :** 21,45 (vs 23,19, marché)	**Paris :** 19,39 (vs 20,39, marché)
2	**Nice :** 15,11 (vs 16,34, marché)	**Nice :** 15,43 (vs 15,56, marché)
3	**Ajaccio :** 12,85 (vs 14,81, marché)	**Montpellier :** 13,99 (vs 14,02, marché)
4	**Montpellier :** 12,64 (vs 13,25, marché)	**Lyon :** 13,07 (vs 13,22, marché)
5	**Marseille :** 12,20 (vs 12,94, marché)	**Strasbourg :** 12,56 (vs 12,63, marché)
6	**Lyon :** 12,11 (vs 12,94, marché)	**Bordeaux :** 12,35 (vs 12,44, marché)
7	**Lille :** 11,93 (vs 12,59, marché)	**Toulouse :** 11,96 (vs 11,90, marché)
8	**Bordeaux :** 11,58 (vs 12,30, marché)	**Lille :** 11,93 (vs 12,59, marché)
9	**Strasbourg :** 11,27 (vs 12,18, marché)	**Marseille :** 11,92 (vs 12,43, marché)
10	**Nantes :** 11,21 (vs 11,63, marché)	**Nantes :** 11,45 (vs 11,53, marché)
11	**Toulouse :** 11,01 (vs 11,56, marché)	**Dijon :** 10,96 (vs 10,76, marché)
12	**Rennes :** 10,63 (vs 10,86, marché)	**Rennes :** 10,72 (vs 10,94, marché)
13	**Dijon :** 10,51 (vs 11,16, marché)	**Rouen :** 10,61 (vs 10,69, marché)
14	**Rouen :** 10,5 (vs 10,97, marché)	**Orléans :** 10,26 (vs 10,35, marché)
15	**Orléans :** 10,38 (vs 11,11, marché)	-

- Des classements assez homogènes, avec quelques exceptions :
  - Strasbourg : 9ème pour AP, 5ème pour MA
  - Toulouse : 11ème pour AP, 7ème pour MA
  - Marseille : 5ème pour AP, 9ème pour MA

- Hormis Paris et Nice, la cherté de la vie locative est relativement homogène entre les métropoles

Durées de commercialisation en 2021

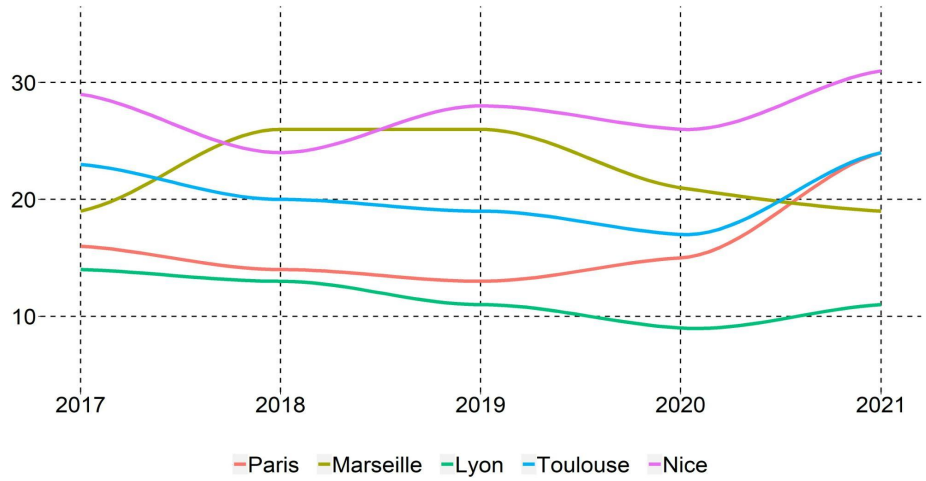
(Métropoles et villes-centres - durées médianes de présence sur site internet, en nombre de jours)

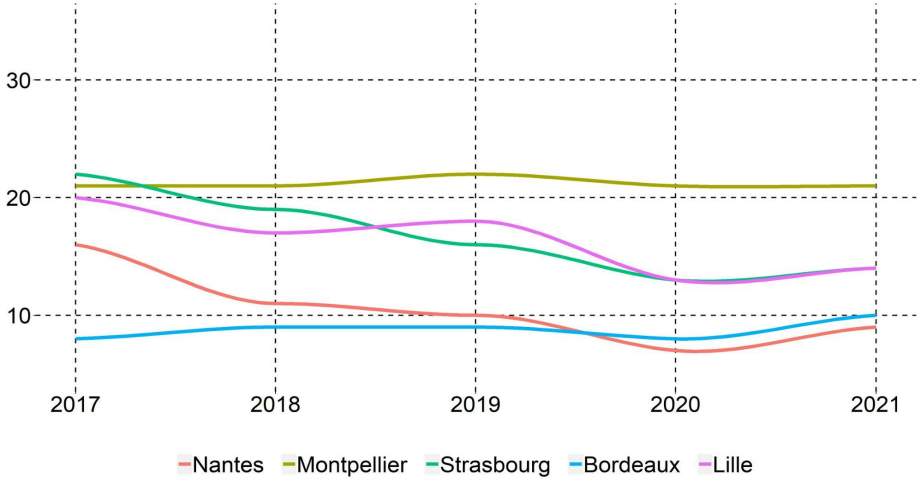
	Appartements		Maisons		Evolution 2020/2021 Appartements		Evolution 2020/2021 Maisons	
	Métropole	Ville centre	Métropole	Ville centre	Métropole	Ville centre	Métropole	Ville centre
Ajaccio	19	20	-	10	+ 1j	+ 1j	-	- 2j
Bordeaux	10	10	9	12	+ 2,5j	+ 2,5j	0	+ 2,5j
Paris	21	23	24	14	+ 4j	+ 10j	+ 12j	+ 2,5j
Dijon	20	20	11	11	+ 1j	+ 2j	- 2j	+ 3j
Strasbourg	14	14	13	13	0	+ 1j	+ 1j	+ 6j
Marseille	20	19	19	13	+ 2j	- 2j	+ 4j	- 1,5j
Lyon	11	10	10	11	0	- 1j	- 1,5j	- 2j
Lille	14	14	10	14	0	- 1j	- 2j	+ 2j
Nice	31	31	24	20	+ 4,5j	+ 6j	- 2,5j	- 5j
Rouen	26	25	12	14	+ 1j	+ 1j	- 3j	+ 2j
Montpellier	20	20	13	16	- 1j	- 1j	- 2j	0
Nantes	9	7	7	9	+ 1j	+ 2j	- 1j	- 1j
Orléans	23	23	17	15	+ 2j	0	- 6,5j	- 10j
Rennes	9	9	8	9	- 1j	+ 1j	- 2j	- 1,5j
Toulouse	24	23	17	18	+ 7j	+ 8j	- 1j	+ 3,5j

- Les marchés les plus chers (Paris, Nice) sont aussi ceux avec les durées de présence sur internet les plus longues
- Les délais se sont rallongés sur Paris, tandis que le marché d'Orléans accélère significativement pour les maisons
- Des marchés appartements synchronisés entre métropoles et villes-centres.
- Des marchés maisons plus rapides dans les villes-centres pour Paris et Marseille, moins rapides pour Lille et Montpellier

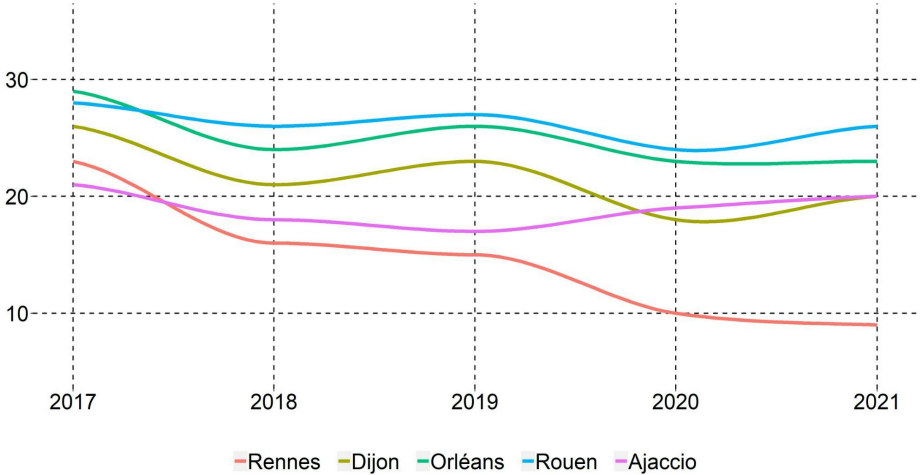
Durées de commercialisation, sur 5 ans

(Villes-centres, en nombre de jours)





- Paris, Toulouse, Nice tendent à ralentir, avec des délais plus longs
- Nantes, Rennes, Strasbourg tendent à accélérer, avec des délais divisés par 2 pour Rennes.



Niveau villes

(83 villes)

Top 5 des hausses et des baisses sur 1 an

1 pièce

Versailles	12,33%
Douai	10,65%
Quimper	9,38%
Fréjus	9%
Montreuil	7,81%

Pessac	- 14,39%
Reims	- 12,41%
Le Mans	- 9,90%
La Roche sur Yon	- 9,53%
Cagnes sur Mer	- 8,99%

2 pièces

Saint-Malo	5,89%
Saint Maur des Fossés	4,52%
Besançon	4,01%
Poitiers	3,95%
Beauvais	3,79%

Metz	- 2,32%
Issy les Moulineaux	- 2,16%
Asnières sur Seine	- 2,09%
Saint Étienne	- 1,93%
Lorient	- 1,88%

3 pièces et plus

Saint-Denis	8,34%
Pau	6,52%
Brest	6,51%
Quimper	5,73%
Colombes	5,19%

Évry Courcouronnes	- 10,37%
Meaux	- 10,15%
Créteil	- 8,35%
La Seyne sur Mer	- 5,17%
Six Fours les Plages	- 3,34%

Top 5 des hausses et des baisses sur 5 ans

Appartements

La ciotat	17,54%
Brest	16,93%
Angers	15,15%
Annecy	14,41%
Niort	13,09%

Narbonne	-1,59%
Antibes	-0,86%
Cagnes sur Mer	-0,82%
Noisy le Grand	-0,60%
Chalon sur Saône	-0,18%

Maisons

Angers	15,44%
Poitiers	15,15%
Bourges	14,30%
Toulon	14,20%
Lorient	13,97%

Noisy-le-Grand	-5,25%
Châlon sur Saône	-2,99%
Saint-Raphaël	–2,69%
Saint-Denis	-0,51%
Tourcoing	0,23%

Loyer de marché sur un an (€/m²), et évolution 2020-2021

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Aix-en-Provence	20,36	16,18	13,59	1,36%	0,44%	3,53%
Aix-les-Bains	15,87	12,27	10,93	2,63%	-1,18%	0,56%
Amiens	15,54	11,77	10,08	0,39%	1,39%	-1,08%
Angers	14,03	11,02	9,71	3,44%	2,6%	3,73%
Anglet	16,48	12,49	10,97	-0,83%	0,39%	1,52%
Annecy	17,88	14,81	13,39	-0,85%	0,02%	2,46%
Annemasse	15,77	14,85	13,04	-4,54%	0,71%	0,43%
Antibes	17,78	15,86	13,51	-2,11%	0,35%	-2,3%
Antony	24,41	19,24	16,77	0,87%	1,68%	-1,64%
Argenteuil	17,74	16,77	13,79	-4,43%	2,51%	0,23%
Asnières-sur-Seine	22,77	19,81	18,07	1,06%	-2,09%	1,86%
Avignon	14,33	11,66	10,05	-3,36%	-0,78%	1,59%
Bayonne	13	11,46	10,29	-8,37%	-0,11%	1,52%
Beauvais	12,35	11,17	9,05	0,28%	3,79%	-0,9%
Besançon	12,14	11,13	9,53	-3,8%	4,01%	1,96%
Bordeaux	18,51	13,25	11,22	2,74%	-0,08%	1,96%
Boulogne-Billancourt	26,87	23,86	22,5	-1,16%	-0,09%	1,56%
Brest	12,86	10,1	8,48	6,02%	1,35%	6,51%
Caen	15,3	11,71	9,98	-0,18%	2,78%	1,28%

(suite)

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Chartres	13,43	11,03	9,27	3,46%	-0,42%	-0,28%
Clermont-Ferrand	13,28	10,56	8,44	4,15%	-0,04%	2,85%
Colmar	12,33	10,81	9,29	2,26%	1,05%	1,49%
Colombes	21,79	19,44	17,12	1,46%	3,38%	5,19%
Courbevoie	25,22	21,15	19,19	3,8%	-0,41%	-1,06%
Dijon	13,42	11,6	9,95	-3,16%	0,61%	2,66%
Douai	13,48	10,3	7,54	10,65%	1,63%	0,71%
Évreux	12,92	10,73	8,77	4,96%	-0,05%	2,81%
Évry-Courcouronnes	17,96	14,48	10,38	4,67%	-0,53%	-10,37%
Fréjus	18,18	14,66	12,14	9%	2,25%	0,7%
Grenoble	15,21	12,08	10,47	3,34%	0,14%	1,45%
Issy-les-Moulineaux	25,43	22,24	21,07	-2,26%	-2,16%	-0,43%
La Roche sur Yon	11,54	10,13	8,64	-9,53%	1,93%	3,16%
La Rochelle	17,62	13,96	11,21	1,01%	-0,24%	-0,5%
La Seyne-sur-Mer	14,64	13,32	10,55	-3,54%	-0,33%	-5,17%
Le Havre	16,2	11,32	9,41	-1,3%	3,16%	0,16%
Le Mans	14,15	10,21	8,47	-9,9%	1,41%	1,12%
Levallois-Perret	26,81	24,5	23,23	-1,13%	0,94%	1,9%
Lille	15,96	13,13	11,14	-2,39%	-0,77%	0,25%

(suite)

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Limoges	11,53	9,91	7,66	0,47%	-0,4%	2,13%
Lorient	14,02	10,23	8,53	5,54%	-1,88%	-0,42%
Lyon	17,49	13,74	12,11	-1,2%	-0,04%	1,21%
Marseille	15,12	13,33	11,11	3,69%	-1,36%	-2,08%
Metz	12,9	11,09	9,53	-2,58%	-2,32%	-3,06%
Mont de Marsan	12,28	10,25	8,36	2,59%	2,21%	1,33%
Montauban	11,01	9,3	7,47	-0,88%	-0,88%	-0,45%
Montpellier	17,61	13,5	11,3	1,28%	0,41%	0,25%
Montreuil	22	19,65	16,55	7,81%	1,42%	-2,05%
Mulhouse	11,22	9,43	7,55	-5,43%	-0,4%	-2,49%
Nancy	14,63	11,37	9,73	-0,09%	2,05%	1,02%
Nantes	15,3	12,24	10,58	-3,23%	1,36%	-0,21%
Narbonne	12,83	10,53	8,82	-4,31%	0,26%	-0,27%
Neuilly-sur-Seine	34,89	26,07	25,21	6,16%	0,81%	0,59%
Nice	18,83	15,95	13,66	-1,7%	0,94%	1,32%
Nîmes	15,32	11,29	9,3	0,41%	1,85%	0,46%
Niort	12,32	9,92	7,9	4,38%	1,86%	-2,06%
Nogent-sur-Marne	22,65	19,79	18,55	-0,87%	-0,59%	0,74%
Noisy-le-Grand	17,43	15,92	13,86	-4,67%	-0,12%	-0,21%

(suite)

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Orléans	15,14	11,43	9,62	-1,94%	2,06%	1,36%
Paris	29,97	25,94	24,72	1,04%	0,21%	0,44%
Pau	13,29	10,28	8,56	3,32%	-1,76%	6,52%
Pessac	16,14	12,31	10,93	-14,39%	-0,68%	0,35%
Poitiers	13,58	10,52	8,3	1,41%	3,95%	0,57%
Quimper	12,21	10,25	8,8	9,38%	3,1%	5,73%
Reims	15,06	11	9,48	-12,41%	1,65%	4,78%
Rennes	16,4	11,83	10,2	0,95%	0,25%	1,61%
Rouen	15,19	11,65	9,86	4,27%	-0,15%	1,03%
Rueil-Malmaison	23,03	20,44	19,21	1,44%	-1,13%	0,65%
Saint-Denis	19,42	15,59	13,25	-2,39%	0,6%	8,34%
Saint-Étienne	10,72	7,64	6,59	4,64%	-1,93%	1,56%
Saint-Malo	13,76	11,6	9,89	1,49%	5,89%	1,04%
Saint-Maur-des-Fossés	20,81	18,96	16,64	1,84%	4,52%	-2,02%
Saint-Nazaire	11,83	10,86	8,92	-2,7%	1,11%	3,72%
Saint-Raphaël	18,02	14,41	11,99	0,02%	0,33%	-0,84%
Strasbourg	15,02	12,45	10,44	1,28%	0,63%	1,48%
Thonon-les-Bains	13,72	12,48	11,01	-8,56%	-0,6%	1,82%

(suite et fin)

	1p	2p	3p+	Evolution 1p	Evolution 2p	Evolution 3p+
Toulon	14,86	13,15	10,48	-1,03%	-0,71%	0,02%
Toulouse	16,19	11,98	10,25	2,72%	-0,43%	0,54%
Tourcoing	12,84	11,46	9,56	-5,17%	-0,34%	0,62%
Tours	13,7	11,33	9,81	4,82%	0,35%	0,31%
Vannes	14,32	10,63	9,42	1,78%	0,57%	2,06%
Versailles	26,86	20,96	18,95	12,33%	2,85%	1,29%
Villefranche-sur-Saône	12,24	11,04	8,93	2,23%	0,93%	4,47%
Villeurbanne	16,05	13,39	11,53	-3,86%	0,36%	-0,83%

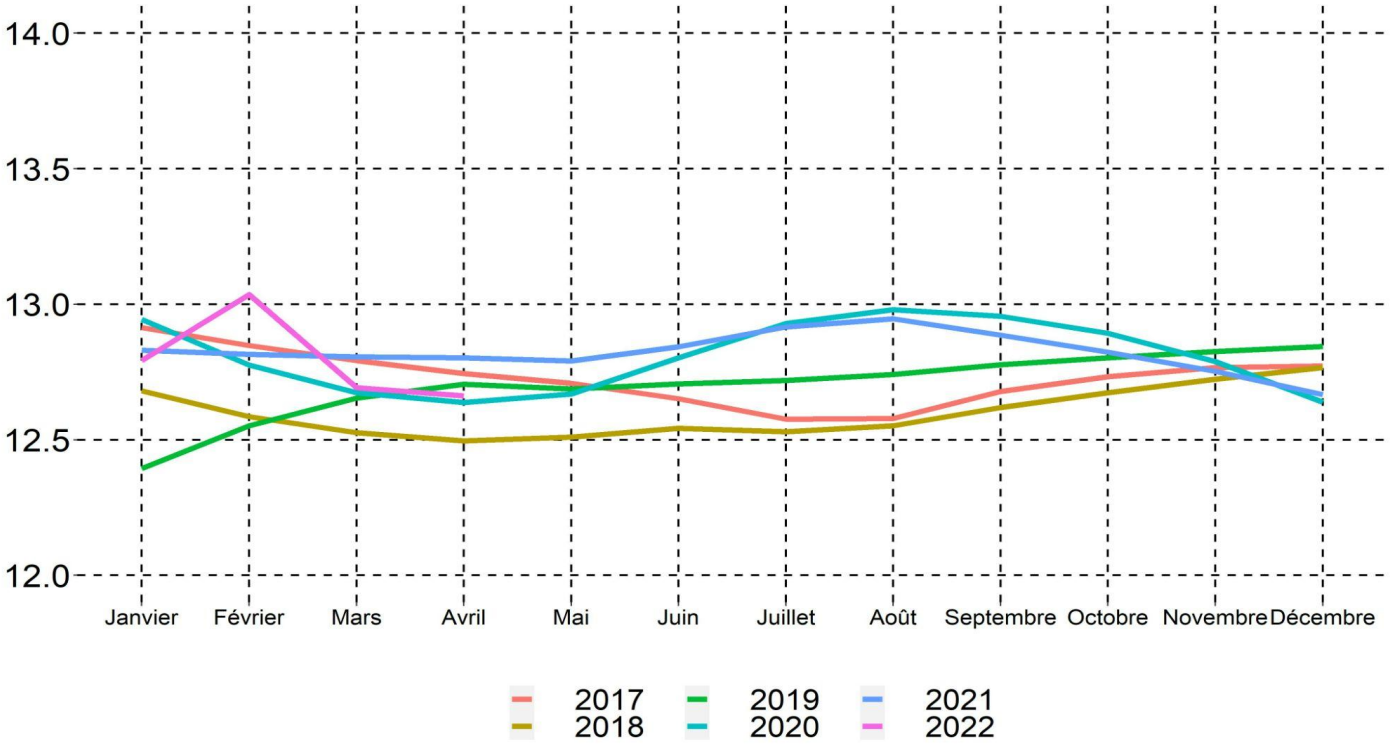
Partie 2

Loyer et inflation, Encadrement des loyers, Loc’avantages

Inflation et loyers

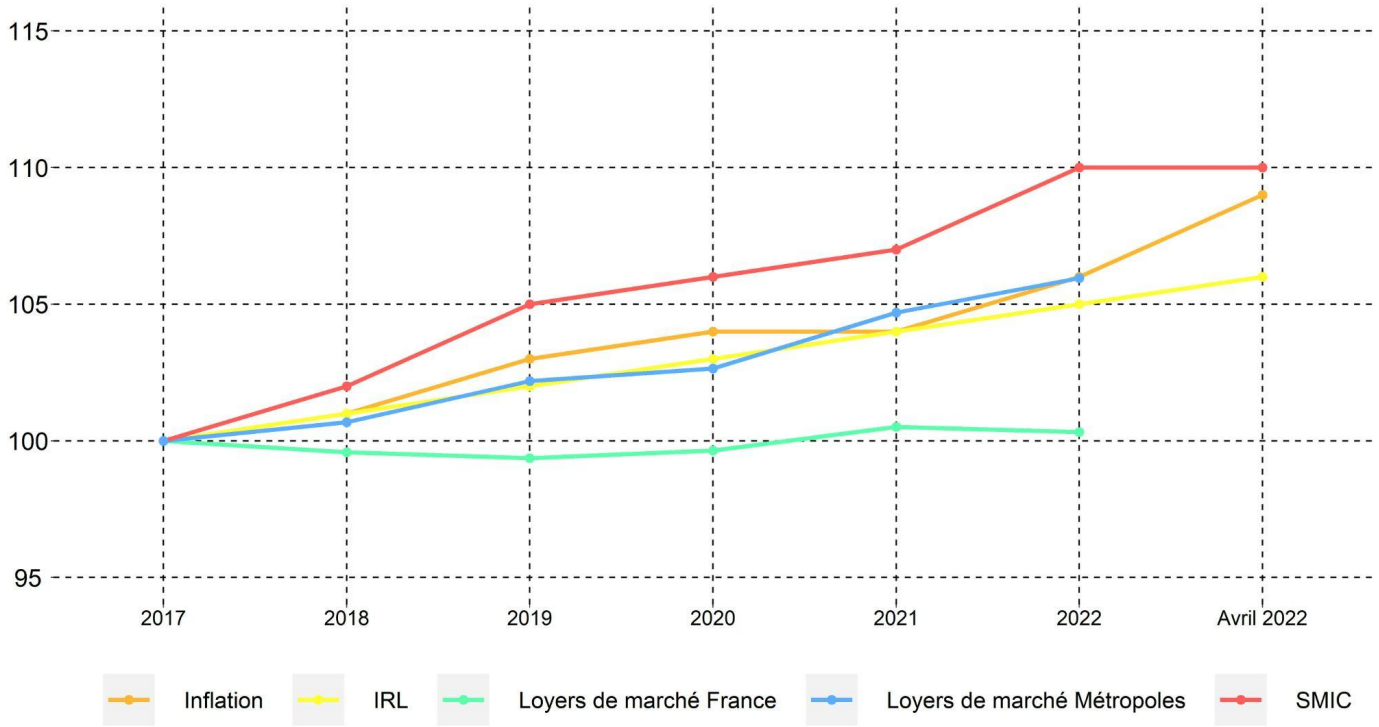
Loyers de marché et évolution sur 1 an, par mois

(France entière)



- Des loyers France entière très stables depuis 2017, entre 12,5 €/m² et 13 €/m²
- Un début d’année 2022 (courbe rose) ne montrant pas de hausse forte

Comparaison SMIC, Inflation, IRL, loyers France, loyers Métropoles



- Ensemble de la France : les loyers de marché augmentent moins que l'IRL et l'inflation.
- Métropoles : les loyers de marché augmentent au rythme de l'IRL et de l'inflation.

Encadrement des loyers

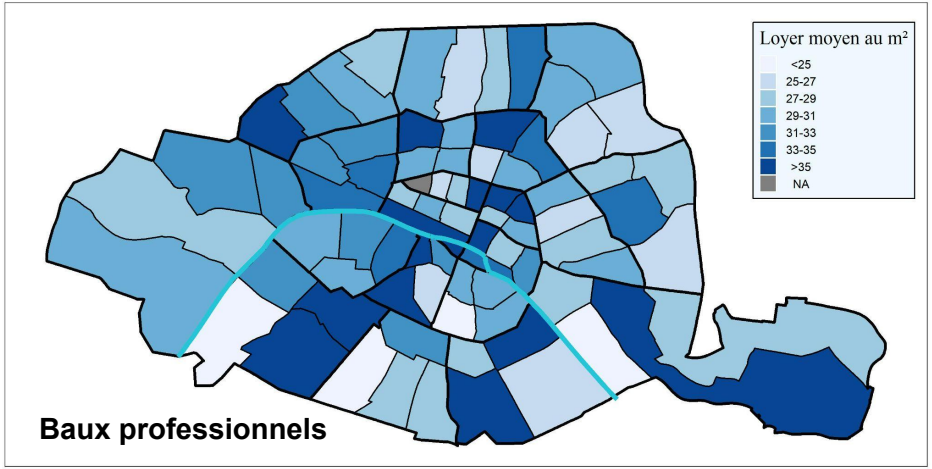
Principe de l’encadrement des loyers

- Les plafonds de loyers maximaux sont fixés en fonction :
  - des quartiers administratifs
  - du nombre de pièces
  - de la typologie (meublé, non meublé)
  - de l’époque de construction

- La mesure est effective dans plusieurs villes en France : Paris, Lille, Plaine Commune, Est Ensemble, Lyon/Villeurbanne.

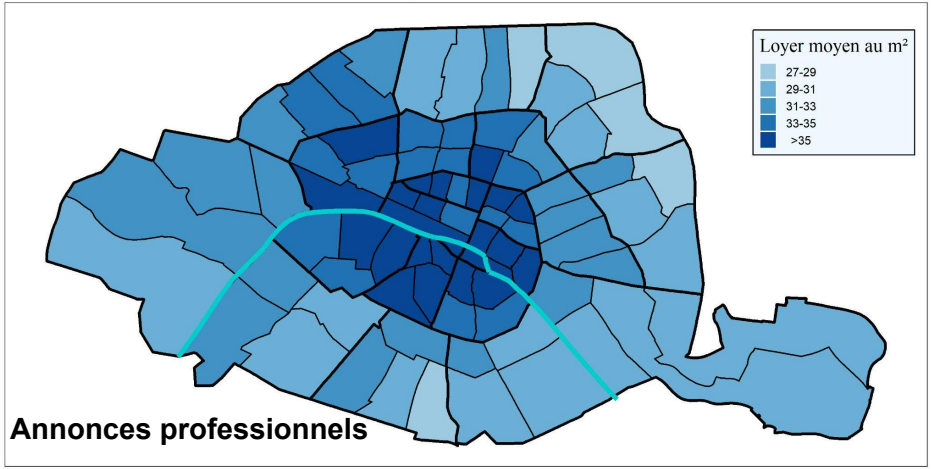
- Résultats présentés relatifs à la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021.

Prix moyens au m² par quartier 1p non meublés (baux signés)
Logements gérés par des professionnels de la gesion locative



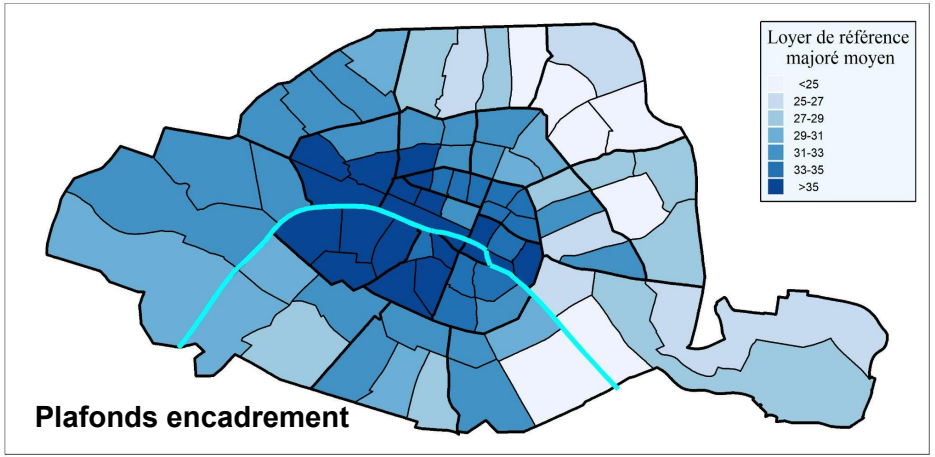
Source: Clameur

Prix moyens au m² par quartier 1p non meublés (Annonces)
Logements gérés par des professionnels de la gestion locative



Source: Yanport

Moyenne des loyers maximaux 1 pièce de l'encadrement des loyers



Source: Préfecture d'Ile de France

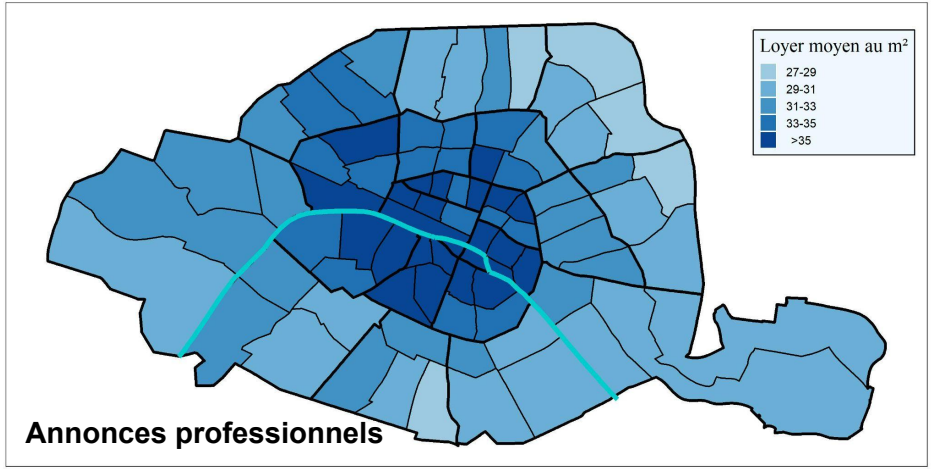
Pour les 1-pièce, non-meublés

- Une géographie des loyers de marché volatile, non-monocentrique.
- Une géographie des annonces et des plafonds de l'encadrement très monocentrique.

(baux pros : 3191, annonces pros : 7075, annonces part. : 775)

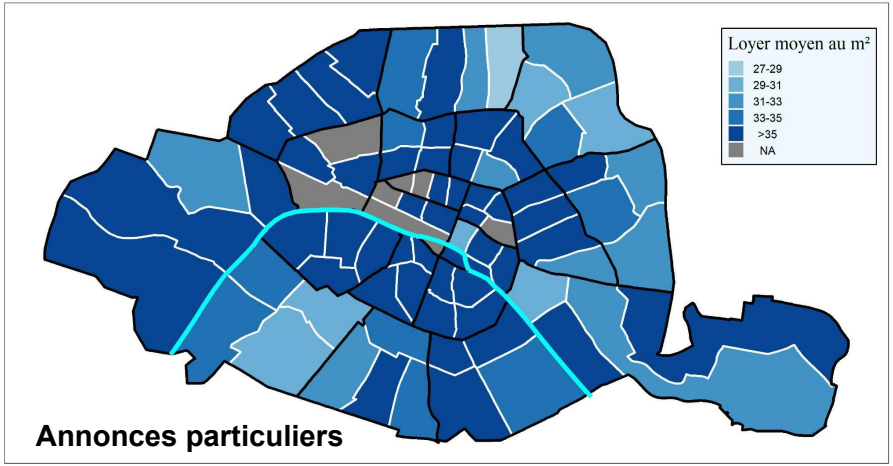
Pour les 1-pièce, non-meublés (suite)

Prix moyens au m² par quartier 1p non meublés (Annonces)
Logements gérés par des professionnels de la gestion locative



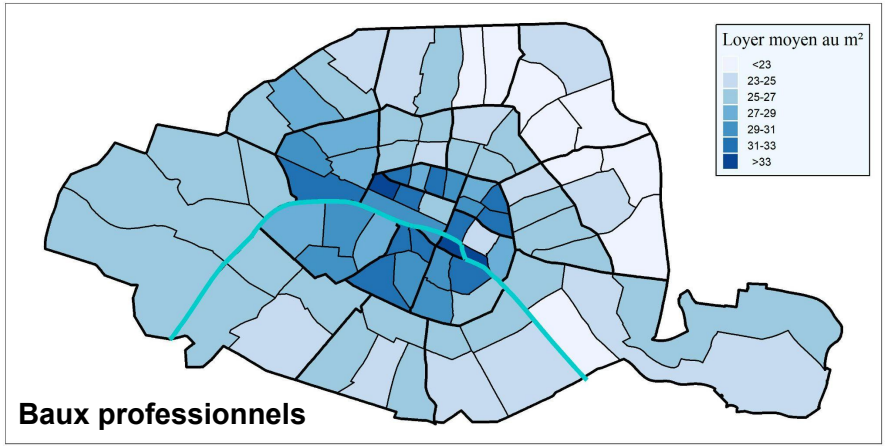
Source: Yanport

Prix moyens au m² par quartier 1 pièce non meublés (Annonces)
Logements gérés par des particuliers



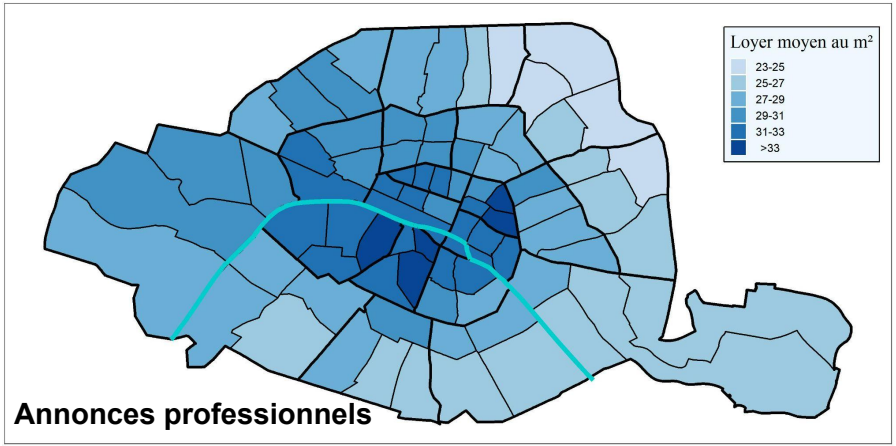
- Des prix demandés par les particuliers plus élevés que par les professionnels de la gestion locative
  (La localisation et l'observation des baux des particuliers peut être complexe)

Prix moyens au m² par quartier 2p non meublés (baux signés)
Logements gérés par des professionnels de la gesion locative



Source: Clameur

Prix moyens au m² par quartier 2p non meublés (Annonces)
Logements gérés par des professionnels de la gesion locative



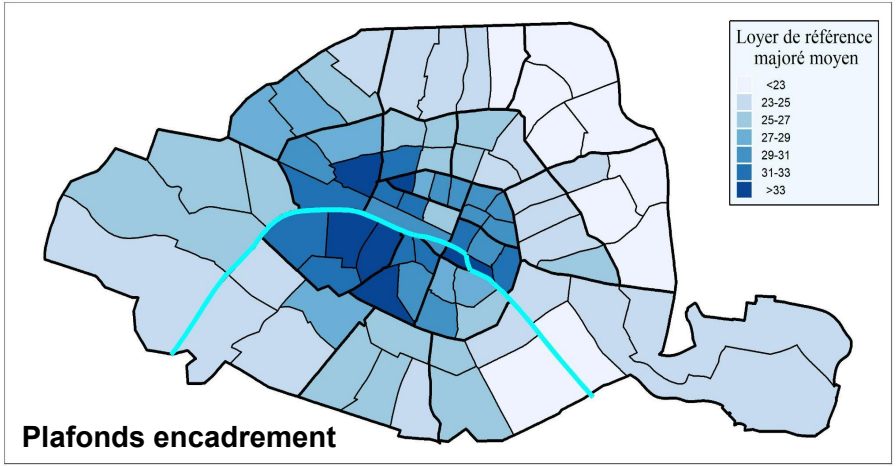
Source: Yanport

Pour les 2-pièces, non-meublés

- Les trois géographies sont monocentriques.
- De manière agrégée, les loyers des professionnels sont sous, ou au niveau, des plafonds.
- Les constats sont similaires pour les 3p
- Le marché des 1p est fortement différent de celui des 2p et 3p+

(baux pros : 3544, annonces pros : 8565, annonces part. : 765)

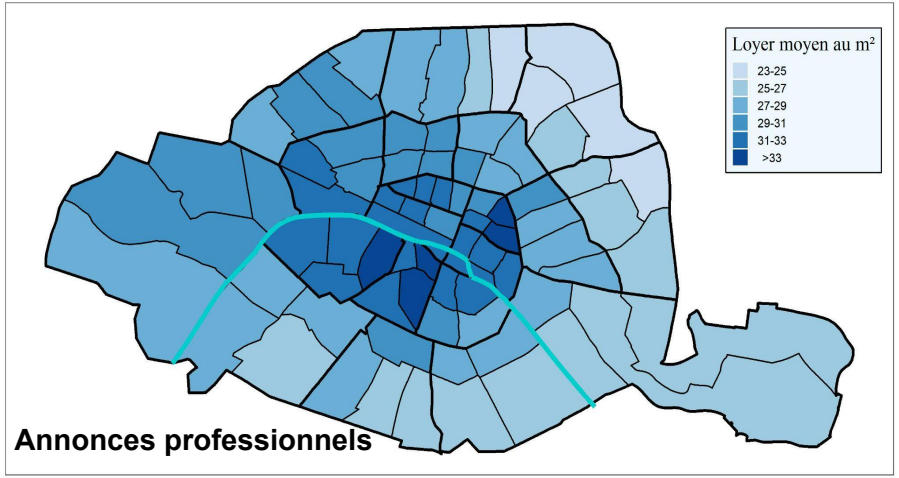
Moyenne des loyers maximaux 2 pièces de l'encadrement des loyers



Source: Préfecture d'Ile de France

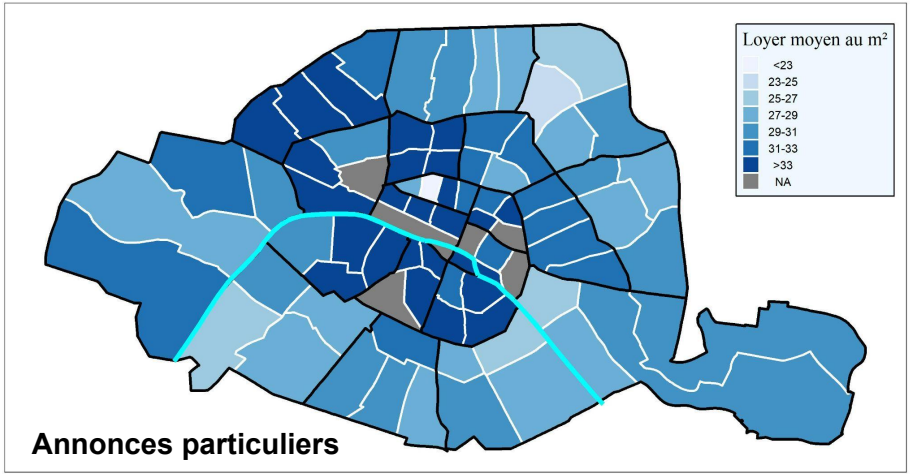
Pour les 2-pièces, non-meublés (suite)

Prix moyens au m² par quartier 2p non meublés (Annonces)
Logements gérés par des professionnels de la gesion locative



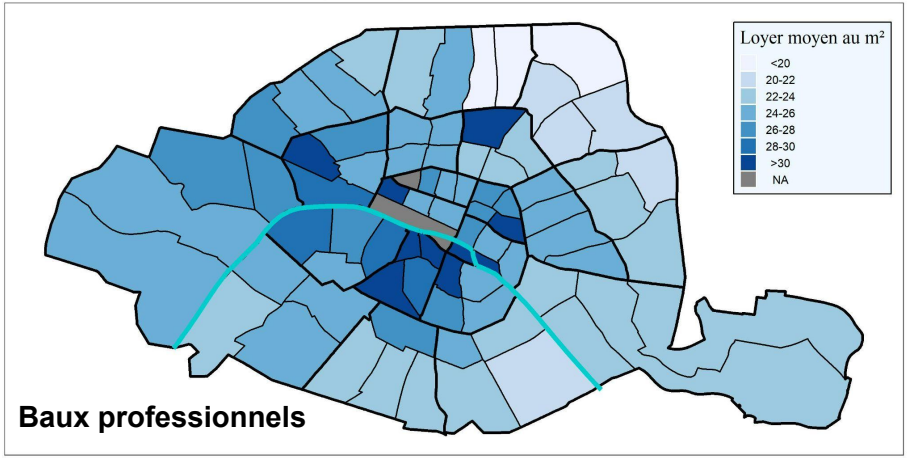
Source: Yanport

Prix moyens au m² par quartier 2 pièces non meublés (Annonces)
Logements gérés par des particuliers



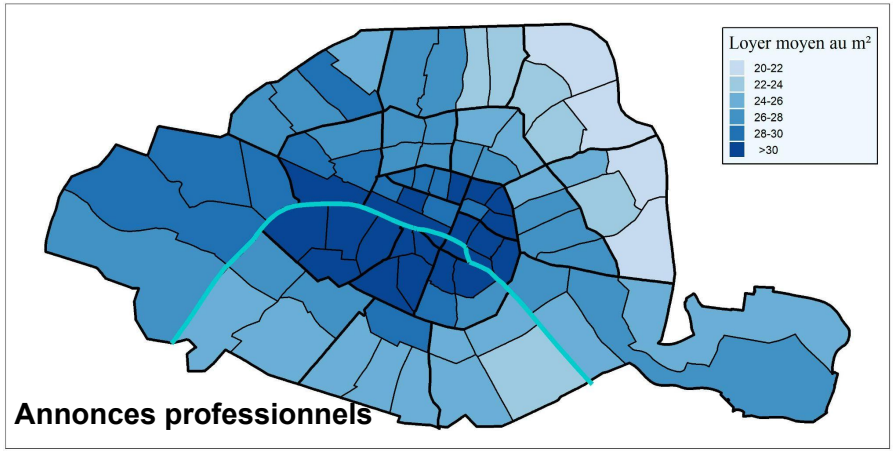
- Des loyers demandés par les particuliers supérieurs aux loyers demandés par les professionnels

Prix moyens au m² par quartier 3p non meublés (baux signés)
Logements gérés par des professionnels de la gestion locative



Source: Clameur

Prix moyens au m² par quartier 3p non meublés (Annonces)
Logements gérés par des professionnels de la gestion locative



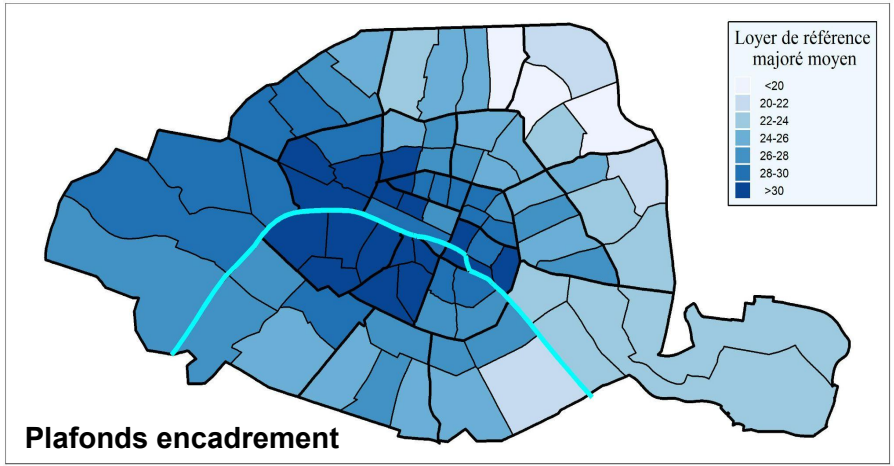
Source: Yanport

Pour les 3-pièces, non-meublés

- Constat similaire aux 2-pièces

(baux pros : 1236, annonces pros : 3380, annonces part. : 64)

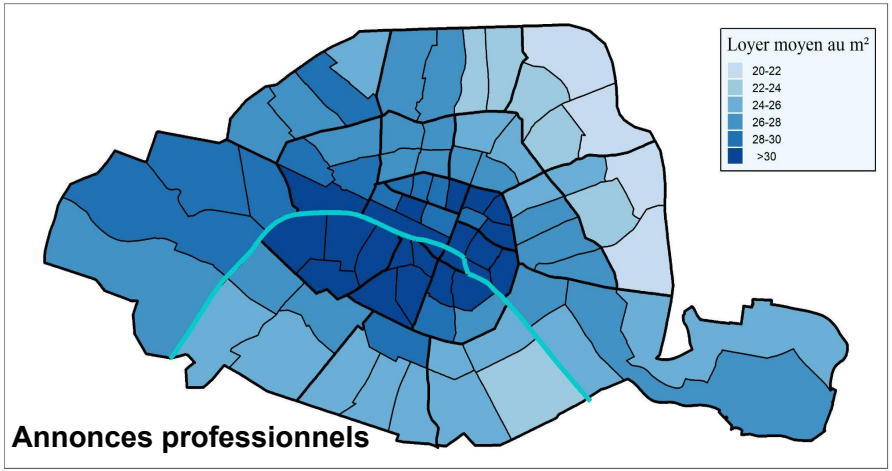
Moyenne des loyers maximaux 3 pièces de l'encadrement des loyers



Source: Préfecture d'Ile de France

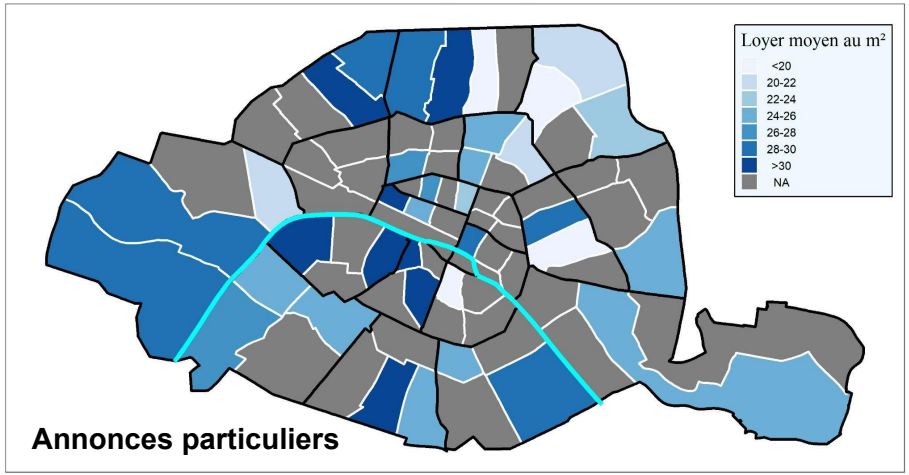
Pour les 3-pièces, non-meublés (suite)

Prix moyens au m² par quartier 3p non meublés (Annonces)
Logements gérés par des professionnels de la gestion locative



Source: Yanport

Prix moyens au m² par quartier 3 pièce et plus non meublés (Annonces)
Logements gérés par des particuliers

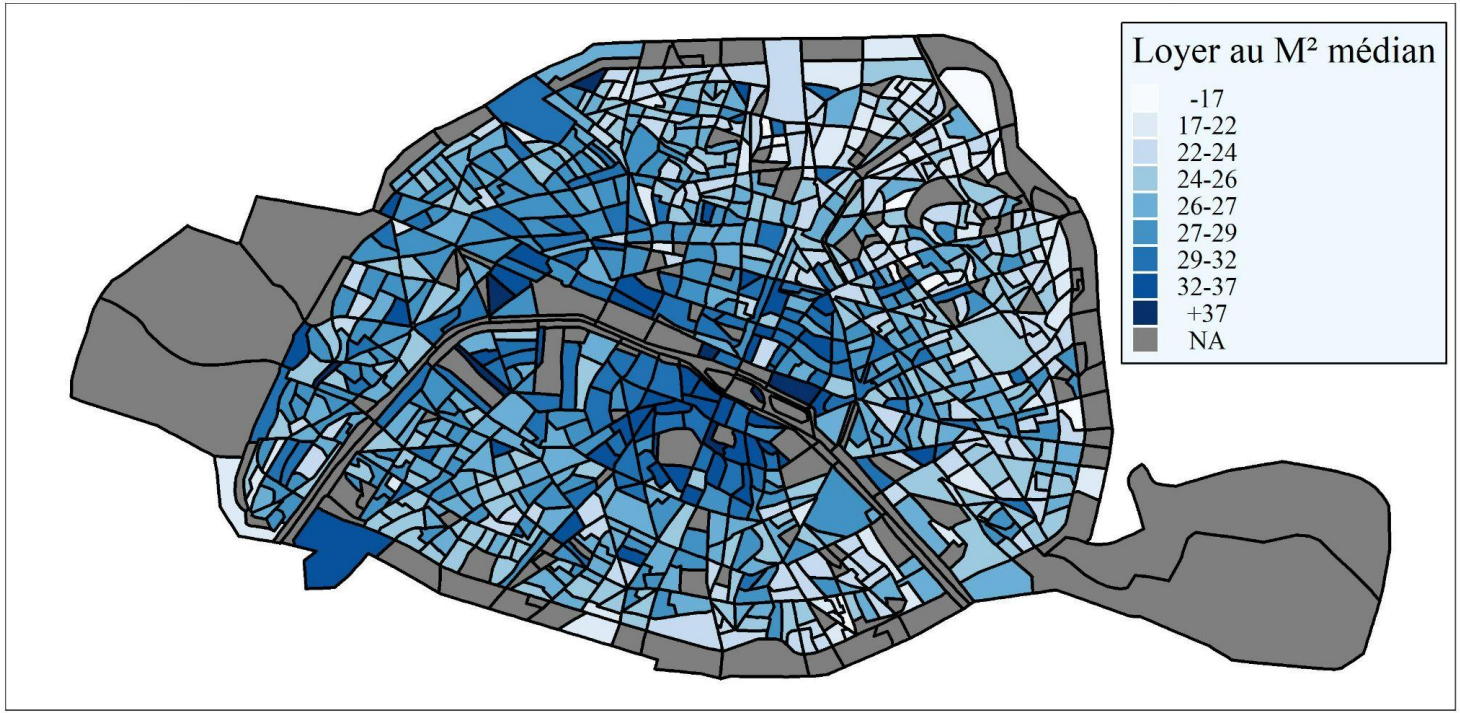


(moins de données pour les annonces particuliers pour les 3p+)

Loyers de marché, niveau IRIS

Ensemble des appartements

Loyers au M² médians à Paris entre le 1er juillet 2020 et le 30 juin 2021

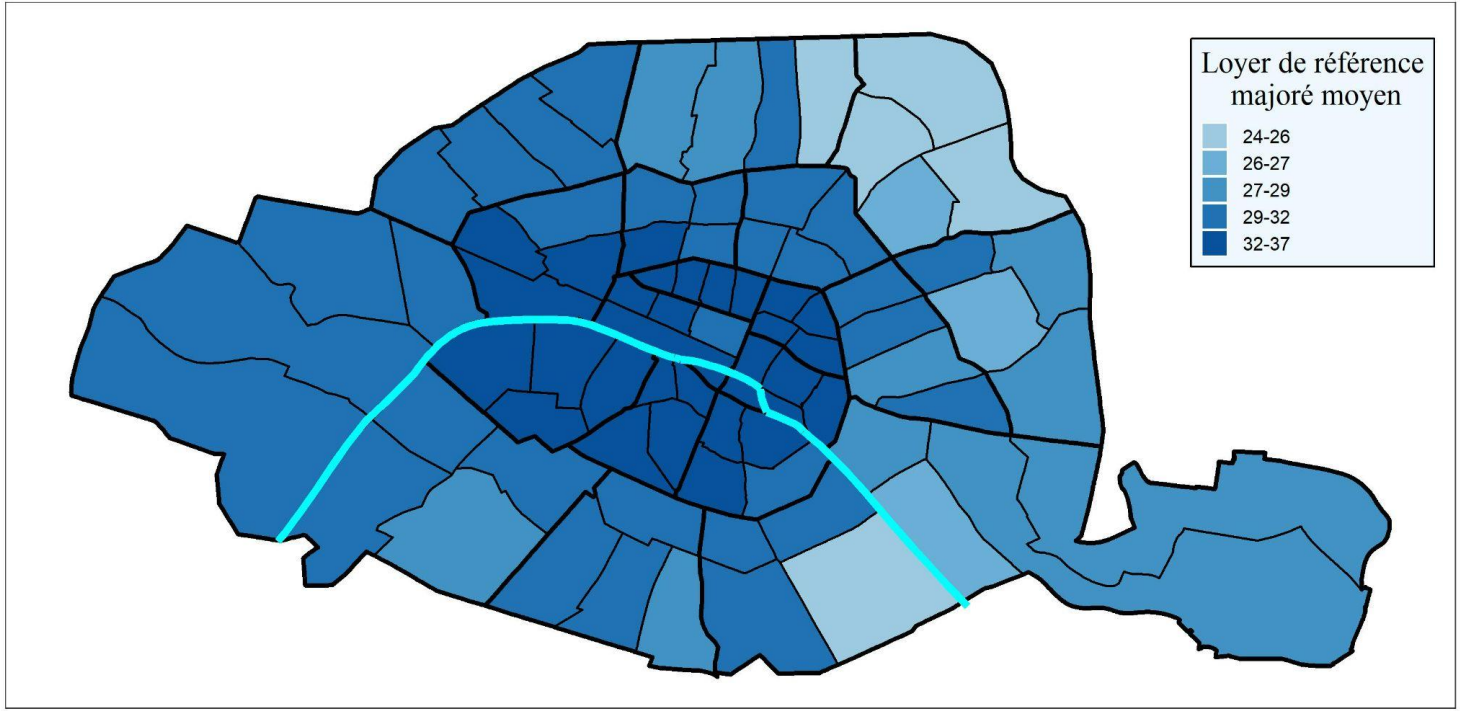


Source: Clameur

Plafonds de l’encadrement, niveau quartiers

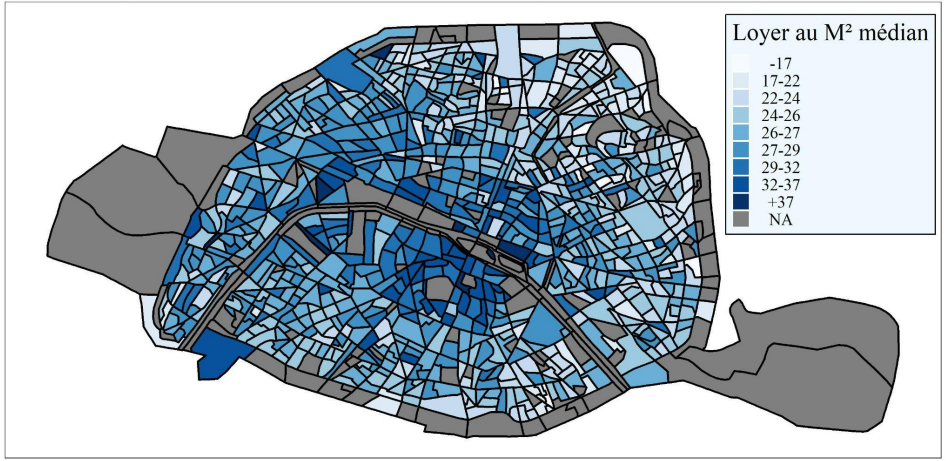
Ensemble des appartements

Moyenne des loyers maximaux de l'encadrement des loyers



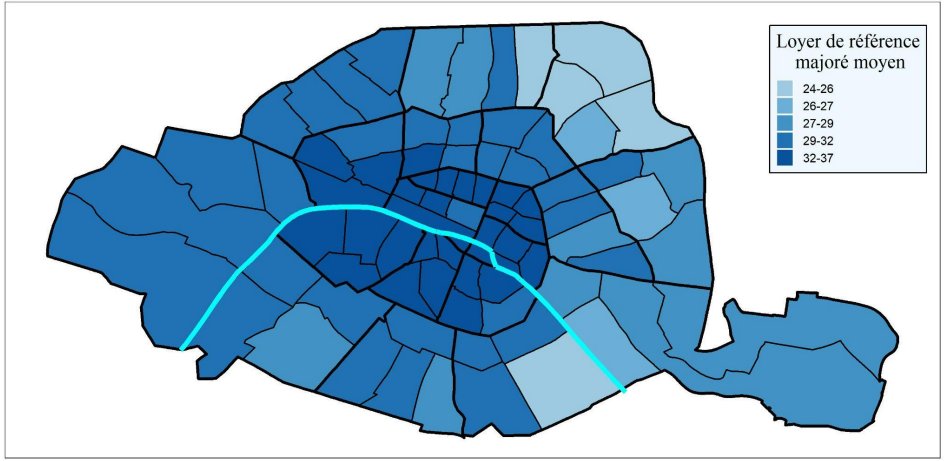
Source: Préfecture d'île de France

Loyers au M² médians à Paris entre le 1er juillet 2020 et le 30 juin 2021



Source: Clameur

Moyenne des loyers maximaux de l'encadrement des loyers



Source: Préfecture d'Ile de France

- La variabilité spatiale du marché locatif peut être importante

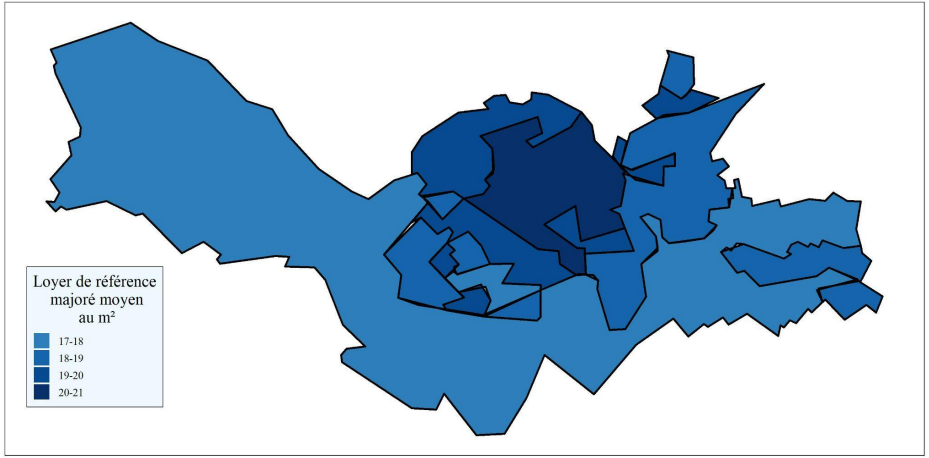
Encadrement à Lille

Loyers de marché vs. plafonds

Loyers au M² médian à Lille entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2021

Source: Clameur

Loyers de références majorés moyens au m² à Lille entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2021



Source: Métropole Européenne de Lille

- Sur la base des données Clameur (professionnels), les encadrements sont respectés

Loc’avantages

Principe du Loc’avantages

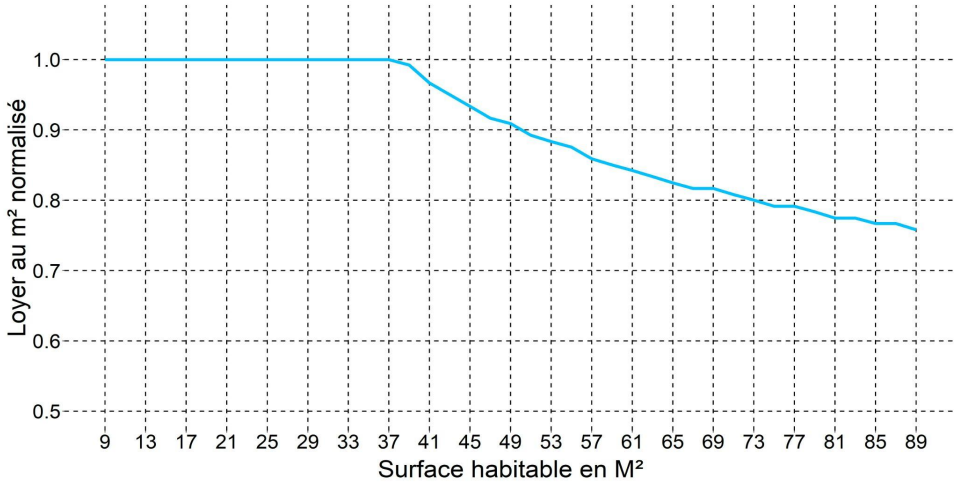
- Bénéficier pour le bailleur d’une déduction fiscale, si celui-ci fixe son loyer en dessous de certains seuils.
- Plus le loyer est bas, plus la déduction fiscale est attractive.
- Les déductions fiscales sont fonction du zonage (zone tendue (A et Abis), B1, B2, C.)

- Il existe trois seuils :
  - LOC1 : -15% par rapport au loyer de marché
  - LOC2 : - 30% par rapport au loyer de marché
  - LOC3 : - 45% par rapport au loyer de marché

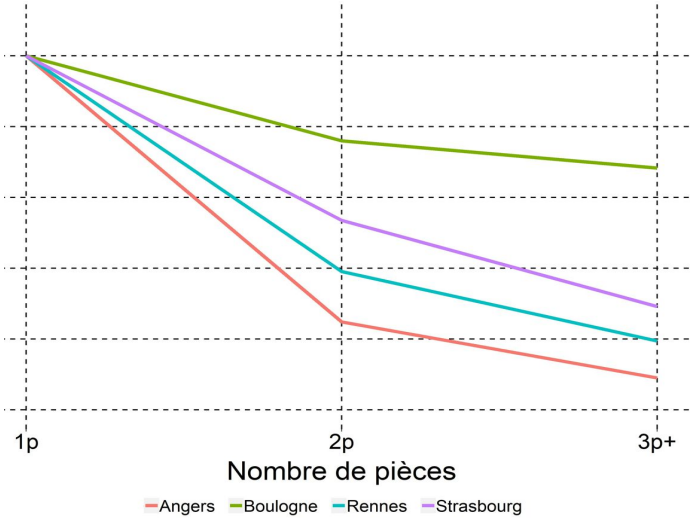
- Le dispositif suppose donc d’avoir une bonne connaissance du loyer de marché.

Une courbe de loyer uniforme pour tous les marchés

Loc'avantages normalisé



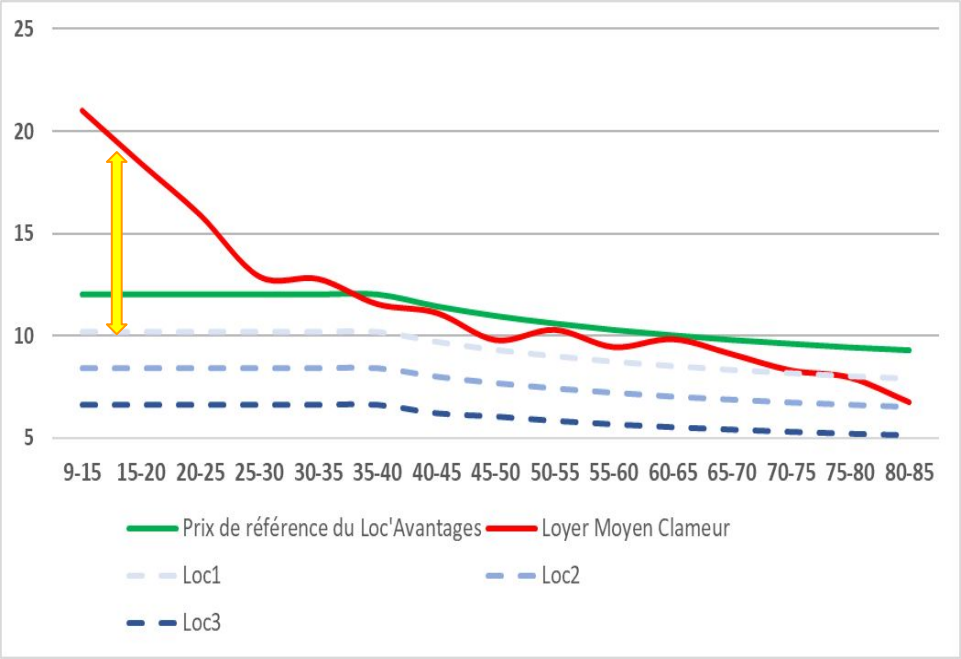
Loyers de marché normalisés (données Clameur)



- Le Loc'avantages fait l'hypothèse d'une courbe des Lm² normalisée uniforme :
  - Un plateau jusqu'à 39m², puis une courbe décroissante
  - Cette courbe est la même pour toutes les villes

- Pourtant la structure de marché diffère fortement entre Boulogne (faiblement décroissante) et Angers (fortement décroissante)

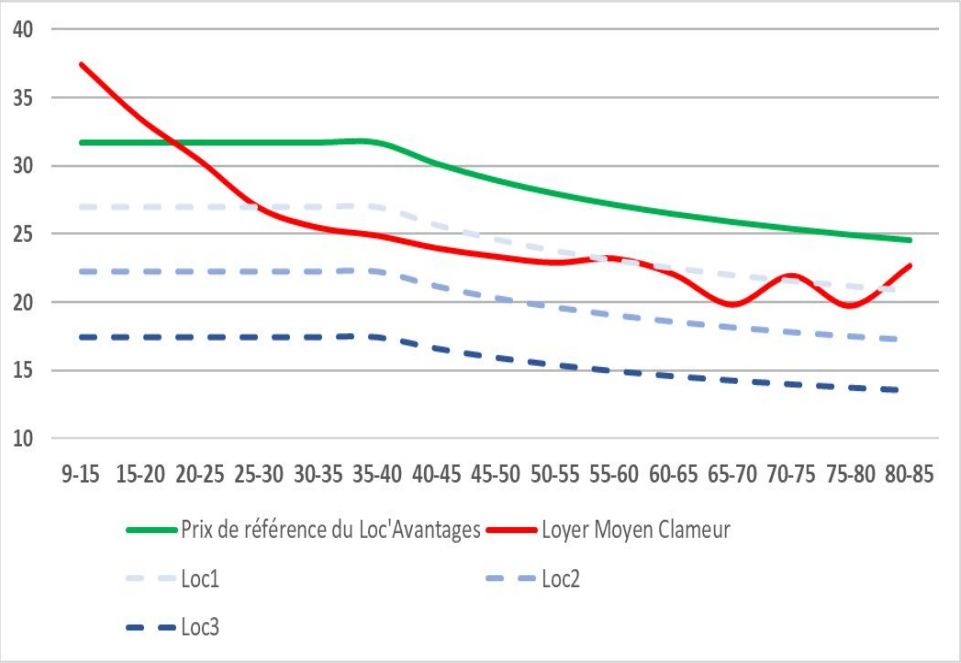
Angers



- Si le Loc’avantages estime correctement le prix de marché, les courbes rouge et verte sont très proches

- Le dispositif sous-estime fortement les loyers pour les petites surfaces
  - Pour atteindre le Loc1, il faudrait diviser le loyer par 2 pour un 15m²

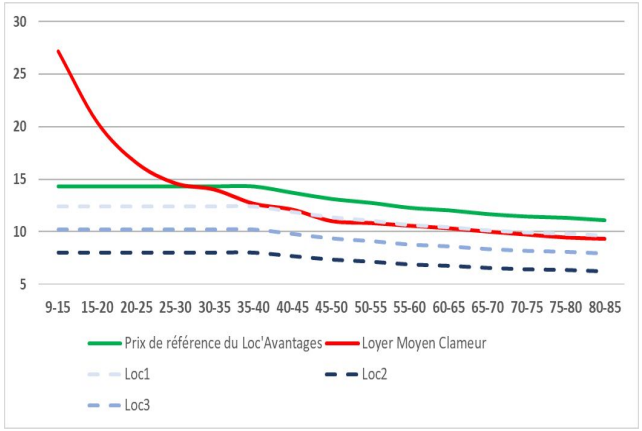
Boulogne-Billancourt



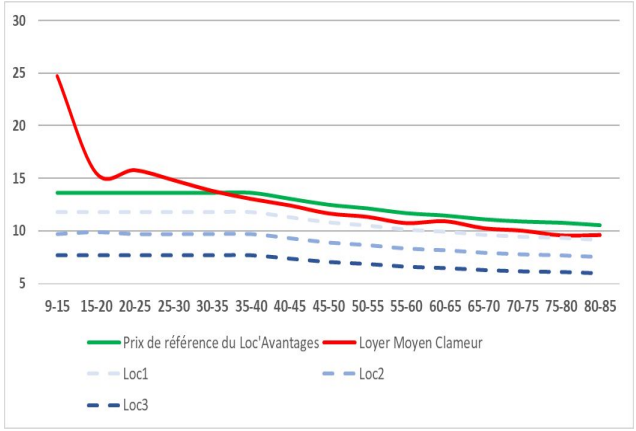
- Le Loc’avantage sur-estime les loyers de marché au-delà de 20m²

- Dès 30m², le Loc1 peut être mis en place sans réduction de loyer
- Pour les 40m², le Loc2 peut être mis en place en réduisant légèrement le loyer

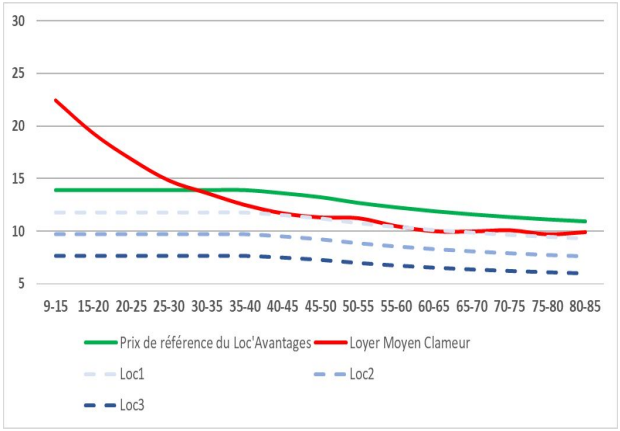
Rennes



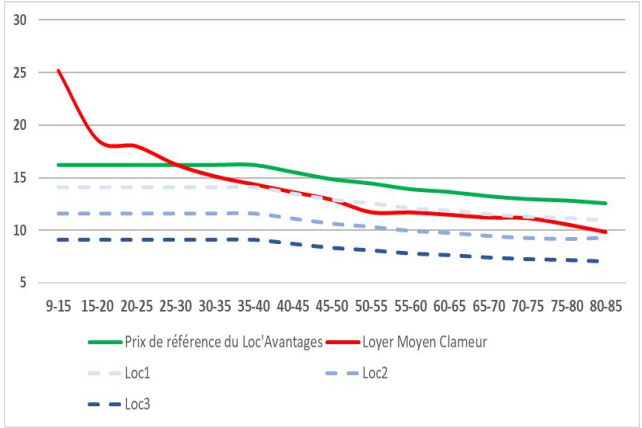
Strasbourg



Toulouse



Lille



- La tendance à sous-estimer les loyers des petites surfaces semble fréquente

- Pour Rennes, Toulouse, Lille, le Loc1 serait accessible à loyer constant pour les 40m² et plus

1-pièce

	Surface moyenne, m² (Clameur)	Prix Médian, €/m² (Clameur)	Seuil LOC pour surface moyenne			Réduction théorique / marché			Réduction effective / marché (Clameur/Loc)			Ecart théorique/effectif		
			LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3
Angers	24	15,41	10,21	8,41	6,61				34%	45%	57%	-19%	-15%	-12%
Toulouse	25	15,25	12,41	10,21	8,03				19%	33%	47%	-4%	-3%	-2%
Boulogne	28	26,20	26,98	22,21	17,46				-3%	15%	33%	18%	15%	12%
Rennes	24	15,22	12,42	10,22	8,03	15%	30%	45%	18%	33%	47%	-3%	-3%	-2%
Strasbourg	23	14,55	11,83	9,74	7,66				19%	33%	47%	-4%	-3%	-2%
Lille	27	16,90	14,08	11,59	9,11				17%	31%	46%	-2%	-1%	-1%
Lens	30	11,09	10,03	8,27	6,49				10%	25%	41%	5%	5%	4%

- Boulogne : Loc’avantages plus avantageux qu’annoncé
  - et dans une moindre mesure pour Lens

- Angers : Loc’avantages moins avantageux qu’annoncé
  - et dans une moindre mesure pour Toulouse, Rennes, Strasbourg, Lille

2-pièces

	Surface moyenne, m² (Clameur)	Prix Médian, €/m² (Clameur)	Seuil LOC pour surface moyenne			Réduction théorique / marché			Réduction effective / marché (Clameur/Loc)			Ecart théorique/effectif		
			LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3
Angers	43	11,43	9,7	7,99	6,28	15%	30%	45%	15%	30%	45%	0%	0%	0%
Toulouse	42	11,97	11,89	9,79	7,69				1%	18%	36%	14%	12%	9%
Boulogne	47	23,57	24,73	20,36	16,01				-5%	14%	32%	20%	16%	13%
Rennes	44	11,94	11,7	9,63	7,56				2%	19%	37%	13%	11%	8%
Strasbourg	43	12,38	11,24	9,26	7,27				9%	25%	41%	6%	5%	4%
Lille	45	13,35	13,14	10,82	8,5				2%	19%	36%	13%	11%	9%
Lens	42	10,95	9,61	7,92	6,22				12%	28%	43%	3%	2%	2%

- Un dispositif plus avantageux qu'annoncé :
  - pour Toulouse, Boulogne, Rennes, Lille : fortement
  - pour Strasbourg, Lens : faiblement
- Un dispositif cohérent avec ce qui est annoncé : Angers

3-pièces

	Surface moyenne, m² (Clameur)	Prix Médian, €/m² (Clameur)	Seuil LOC pour surface moyenne			Réduction théorique / marché			Réduction effective / marché (Clameur/Loc)			Ecart théorique/effectif		
			LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3
Angers	66	9,86	8,42	6,94	5,45	15%	30%	45%	15%	30%	45%	0%	0%	0%
Toulouse	63	10,18	10,34	8,51	6,69				-2%	16%	34%	17%	14%	11%
Boulogne	73	22,06	21,58	17,77	13,97				2%	19%	37%	13%	11%	8%
Rennes	65	10,16	10,25	8,43	6,62				-1%	17%	35%	16%	13%	10%
Strasbourg	71	10,38	9,56	7,88	6,19				8%	24%	40%	7%	6%	5%
Lille	68	11,28	11,5	9,47	7,44				-2%	16%	34%	17%	14%	11%
Lens	61	9,35	8,44	6,96	5,46				10%	26%	42%	5%	4%	3%

- Un dispositif également favorable, voire très favorables pour les 3-pièces