

Conférence de presse *Clameur*

29 novembre 2022



Partie 1 : Analyse des marchés locatifs

- Niveau national
- Par métropoles
- Par villes

Partie 2 : Deux sujets d'actualité

- Inflation et loyers
- Le dispositif Loc'Avantages

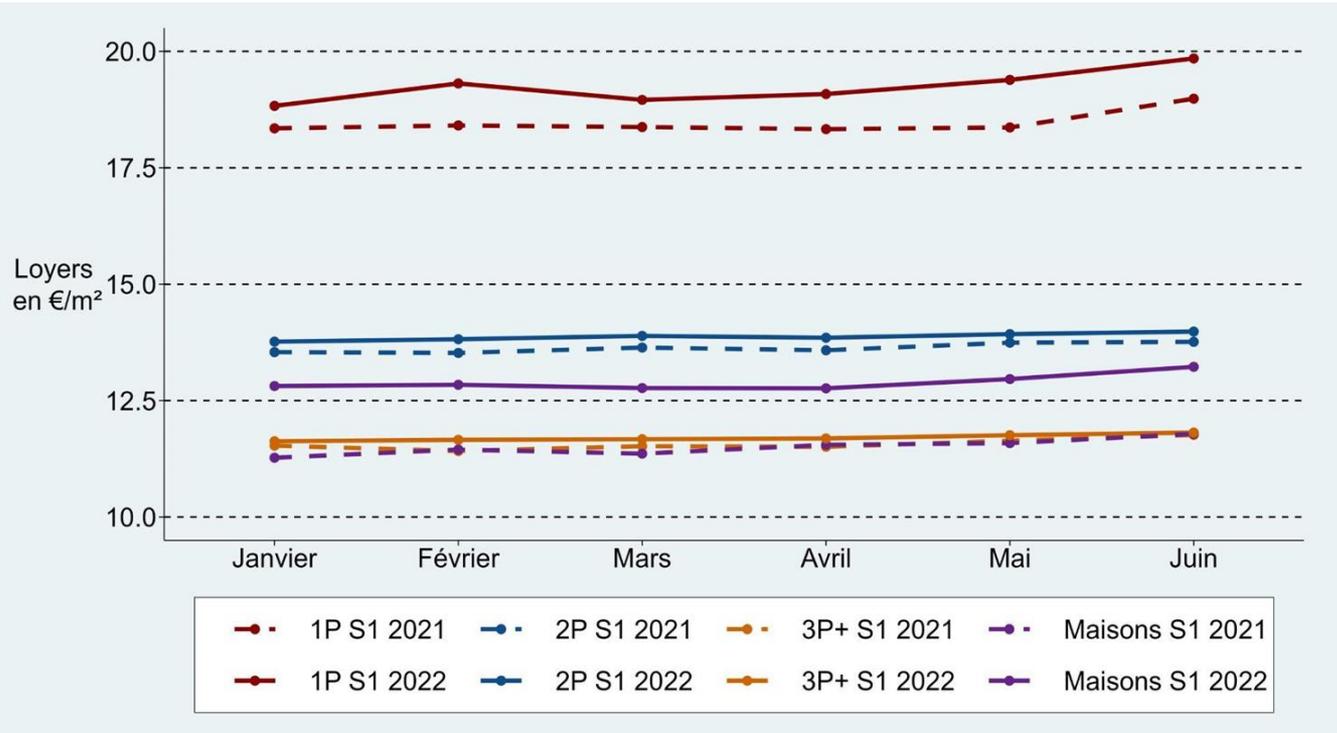
Partie 1

Analyse des marchés locatifs

Niveau national

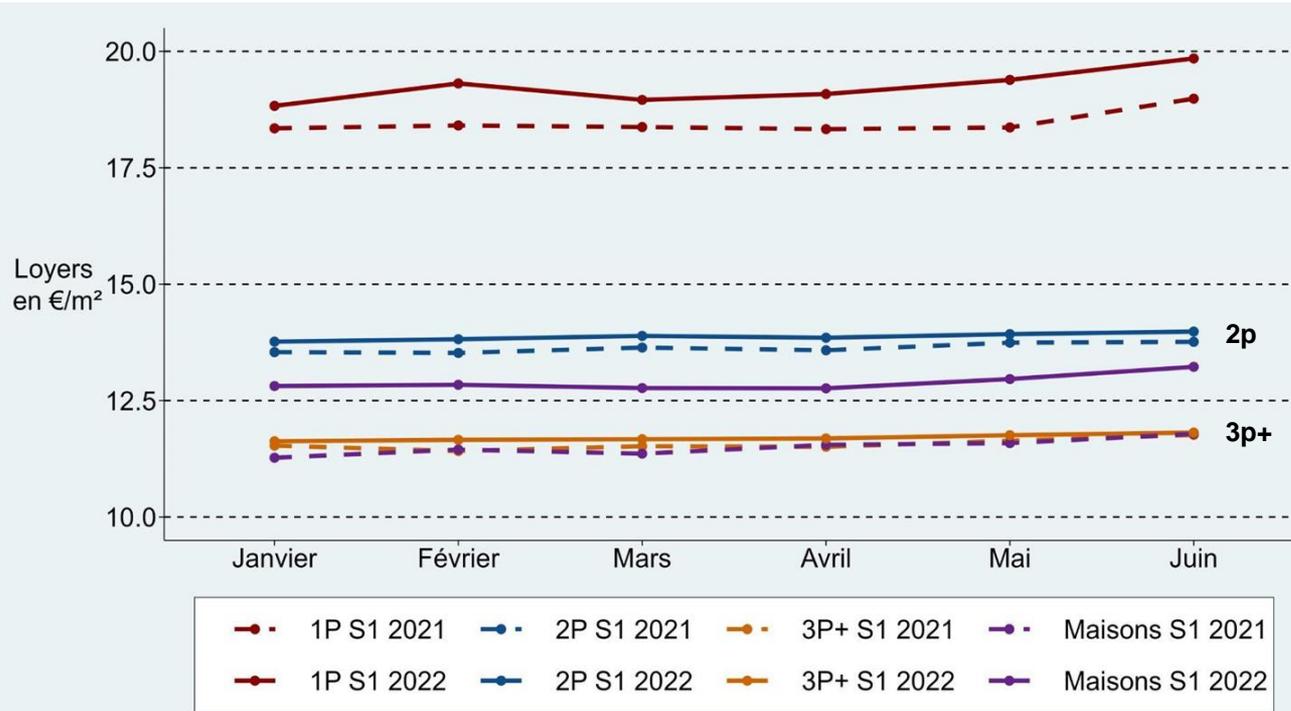
Loyers de marché : 1er semestre 2022 vs. 1er semestre 2021

(Évolutions sur 6 mois)



Loyers de marché : 1er semestre 2022 vs. 1er semestre 2021

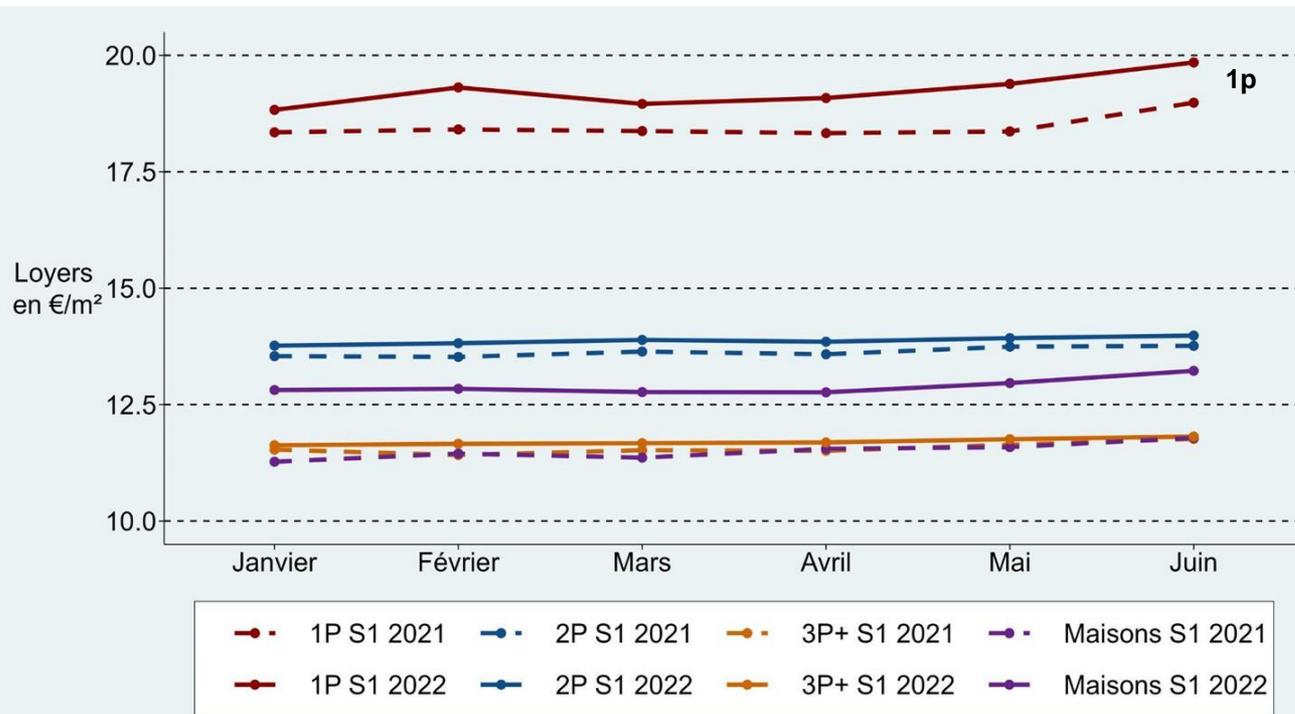
(Évolutions sur 6 mois)



- Des loyers qui restent constants pour les 2-pièces et les 3-pièces

Loyers de marché : 1er semestre 2022 vs. 1er semestre 2021

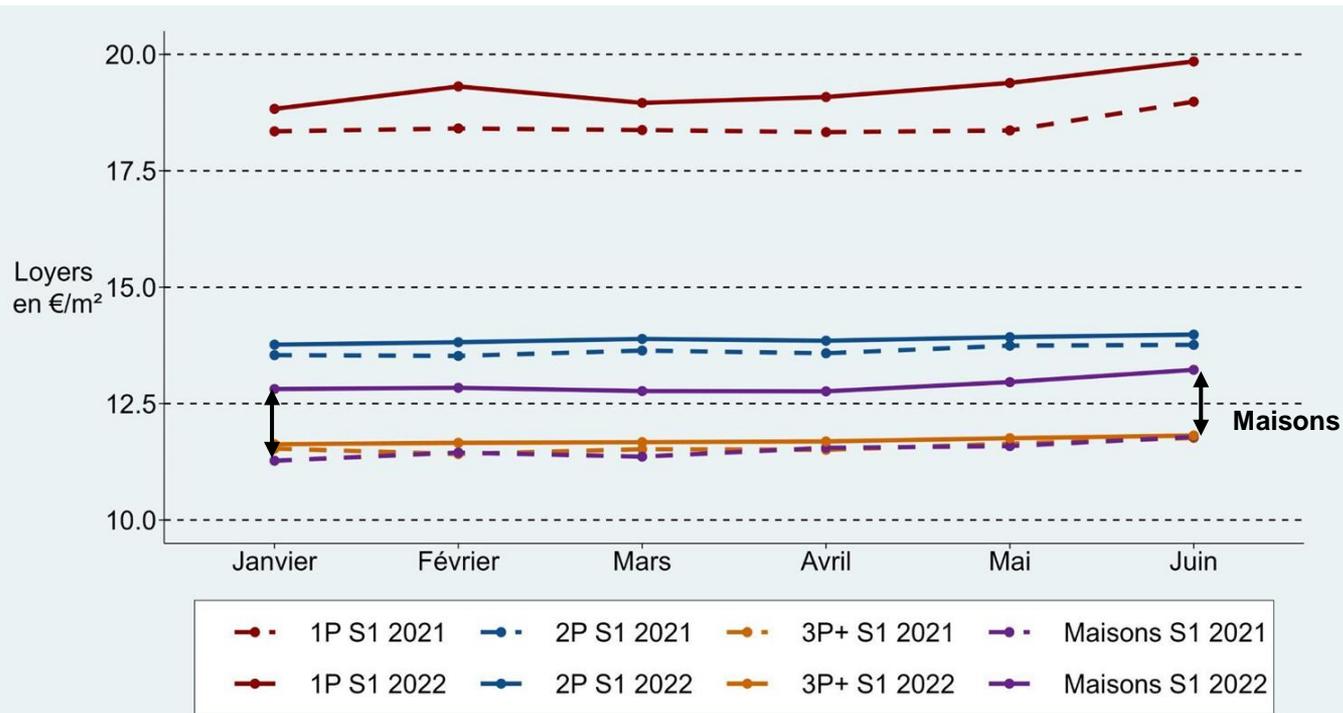
(Évolutions sur 6 mois)



- Des loyers qui restent constants pour les 2-pièces et les 3-pièces
- Un marché 1-pièce qui redémarre suite aux confinements (nov 2020, avril 2021)

Loyers de marché : 1er semestre 2022 vs. 1er semestre 2021

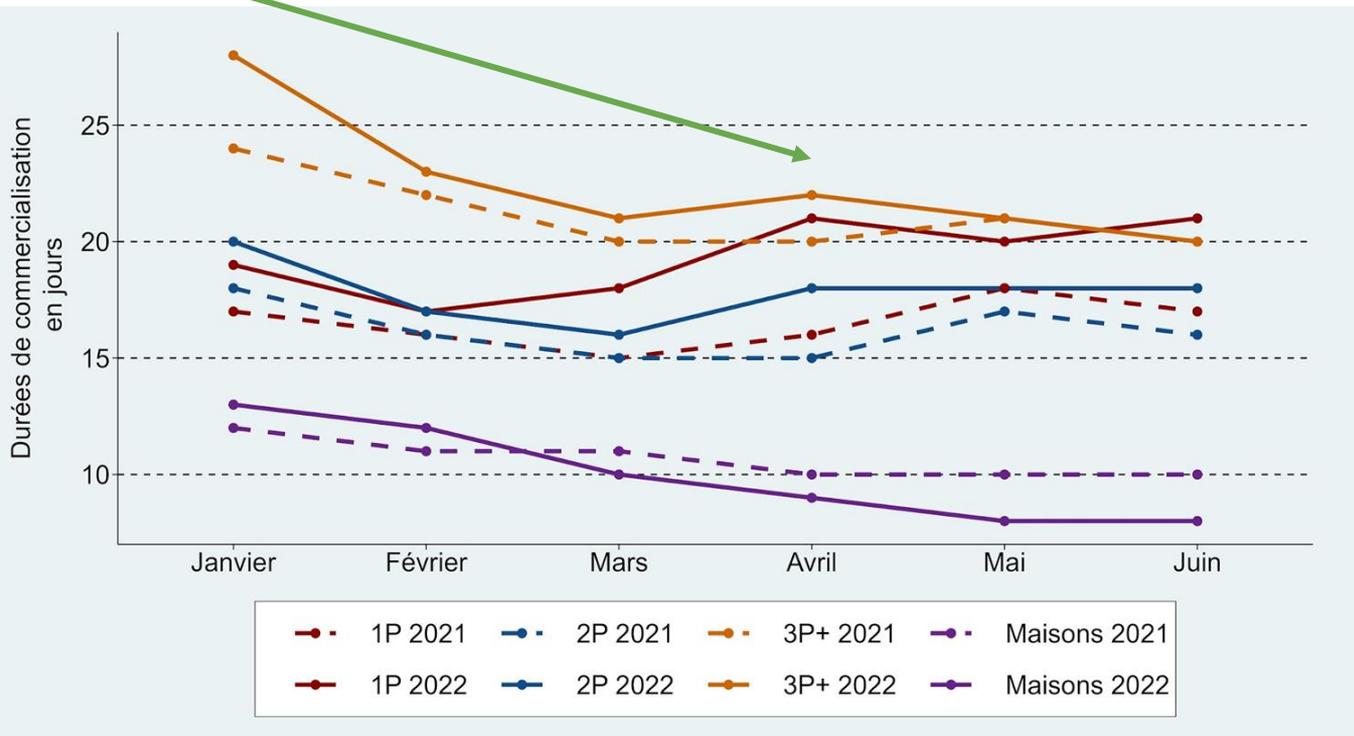
(Évolutions sur 6 mois)



- Des loyers qui restent constants pour les 2-pièces et les 3-pièces
- Un marché 1-pièce qui redémarre suite aux confinements (nov 2020, avril 2021)
- Un marché locatif des maisons qui s'apprécie

Durées de commercialisation : 1er semestre 2022 vs. 1er semestre 2021

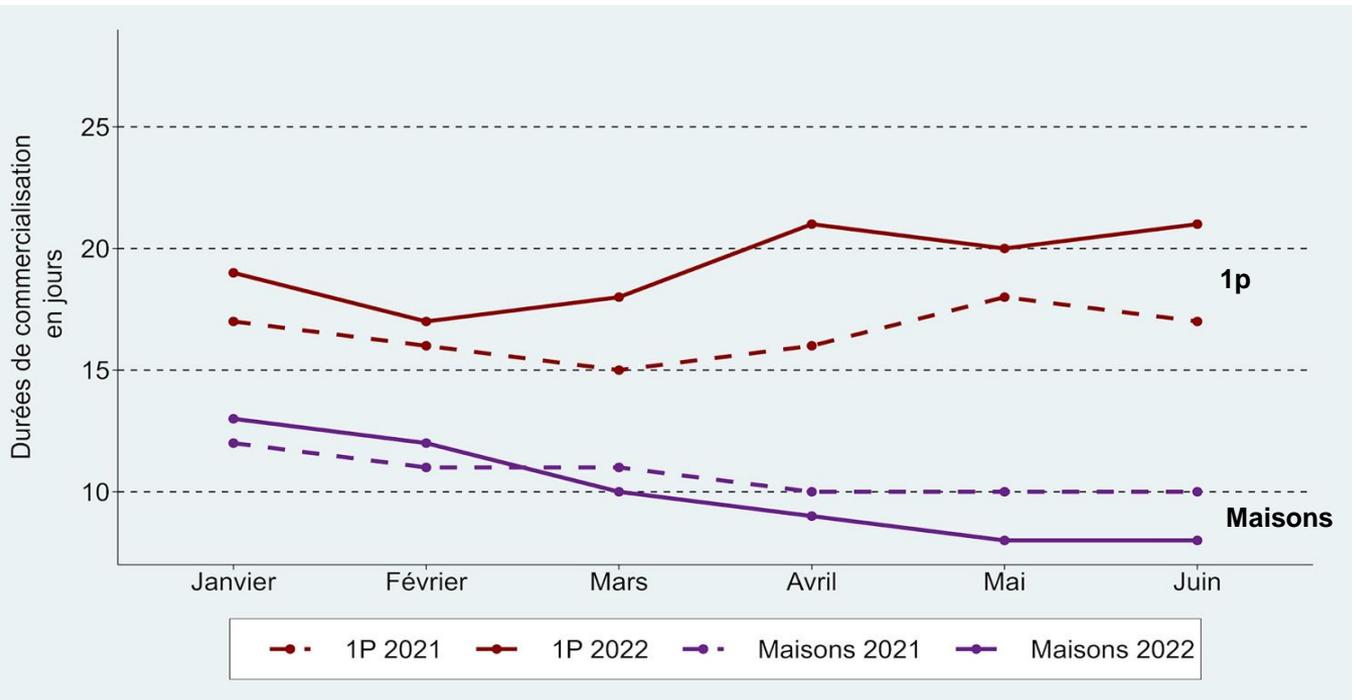
(durée médiane de présence sur les sites d'annonces, en jours)



- Un phénomène d'accélération du marché en début d'année qui s'observe pour 2021 et 2022

Durées de commercialisation : 1er semestre 2022 vs. 1er semestre 2021

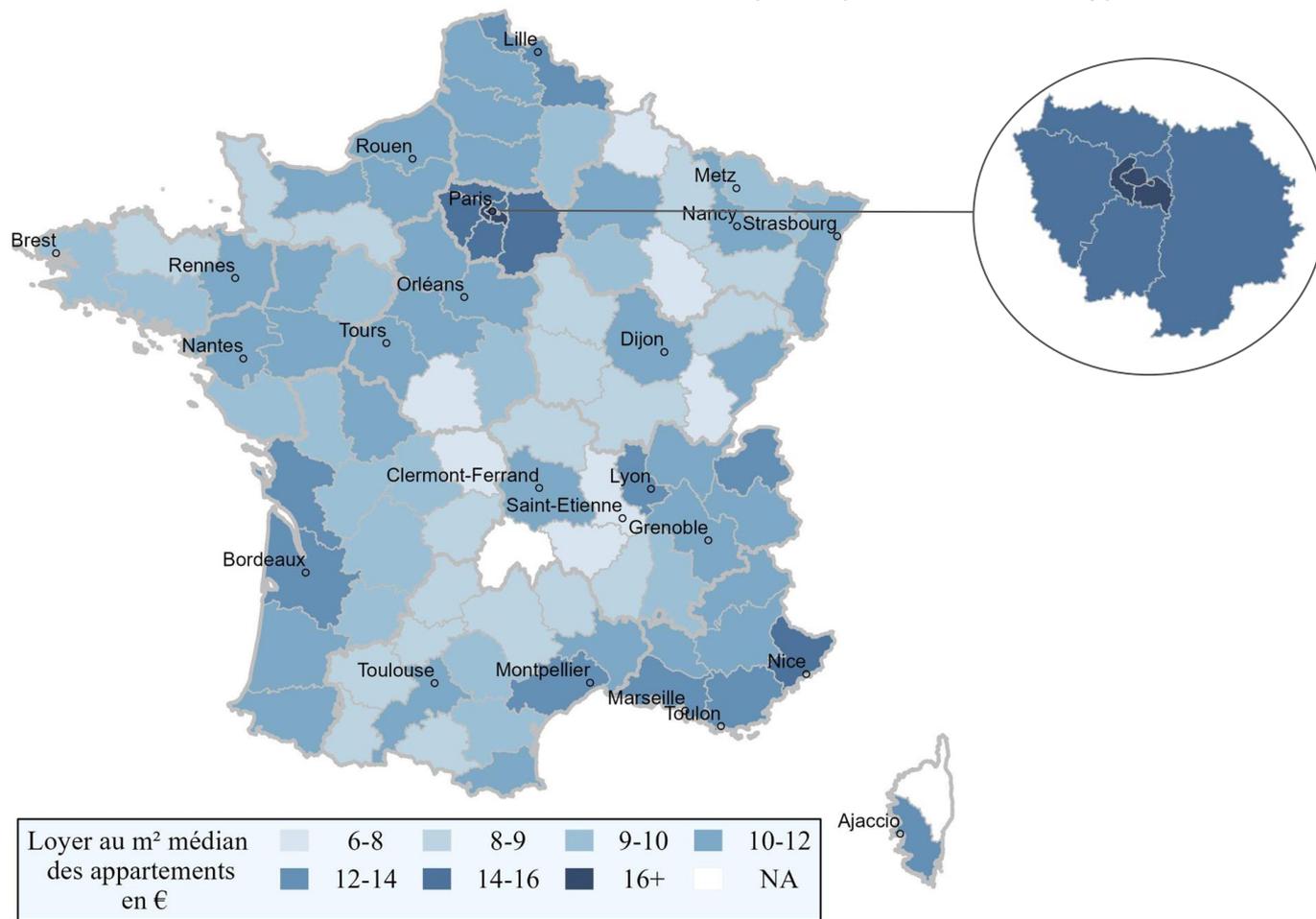
(durée médiane de présence sur les sites d'annonces, en jours)



- Un phénomène d'accélération du marché en début d'année qui s'observe pour 2021 et 2022
- La location des 1-pièce a été plus laborieuse en 2022 par rapport à 2021 (+4j en juin)
- Au contraire, les maisons se sont louées plus vite au S1 2022 / S1 2021 (-2j en juin)

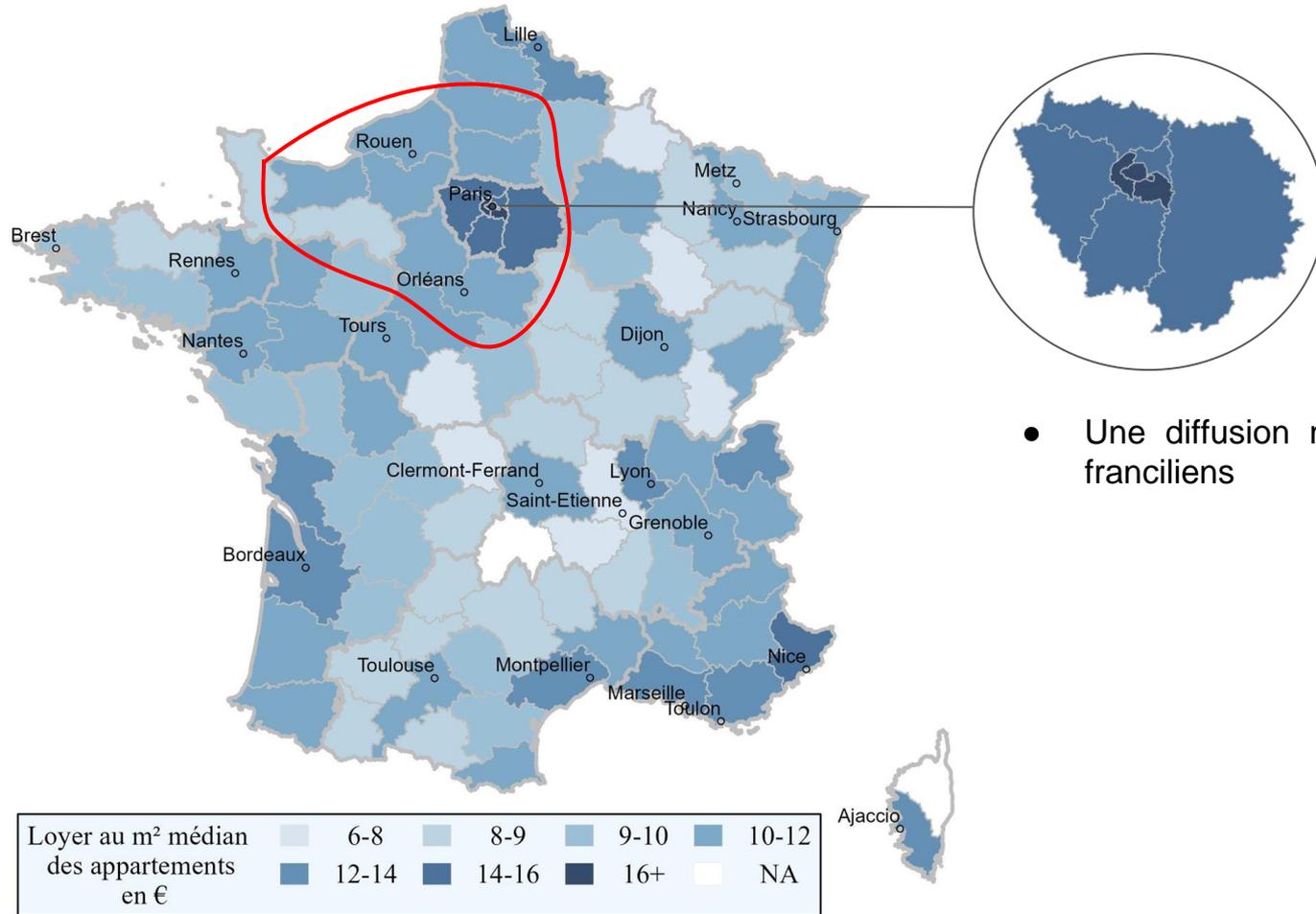
Loyers de marché

1er semestre 2022, par départements, tous types de biens



Loyers de marché

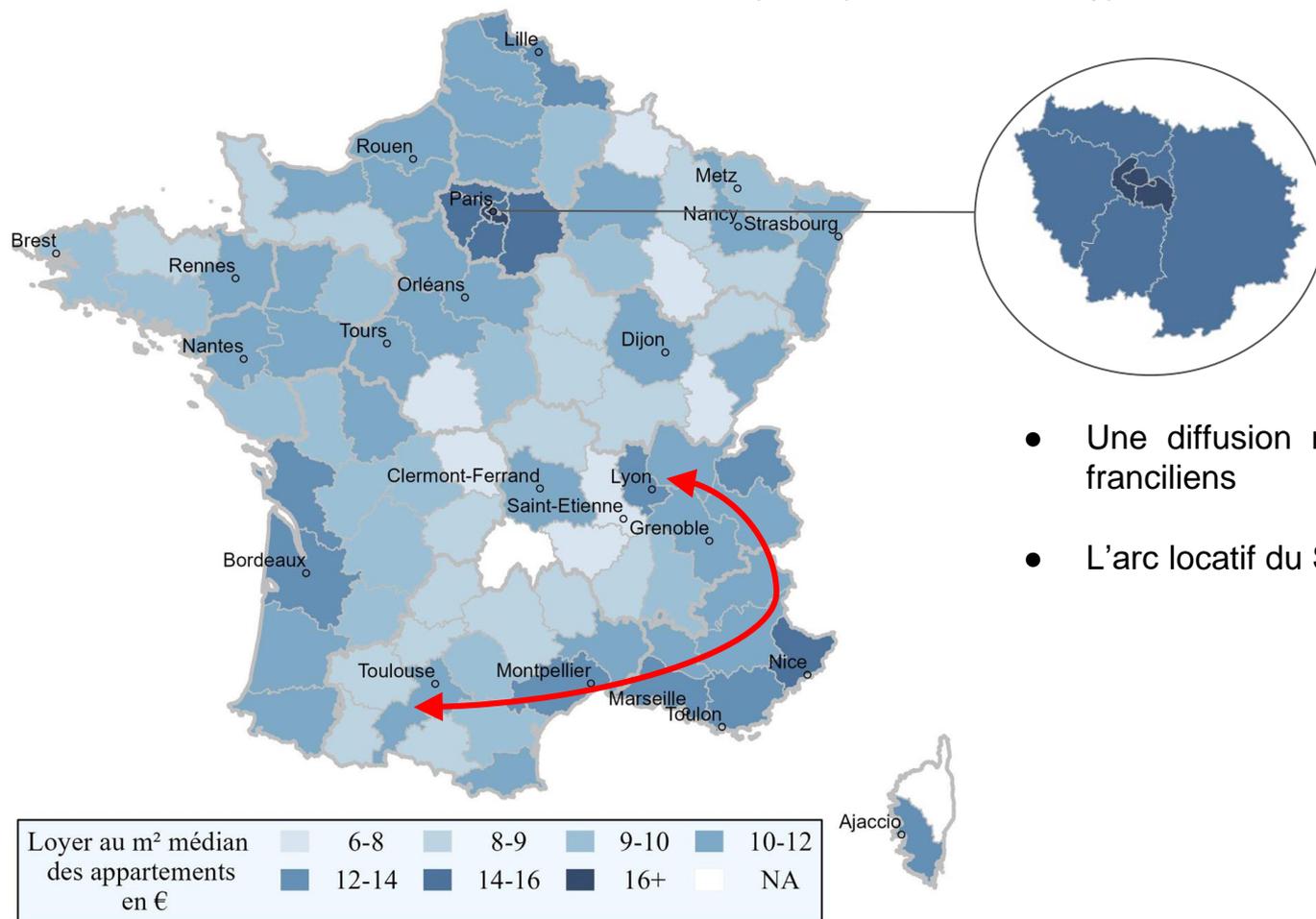
1er semestre 2022, par départements, tous types de biens



- Une diffusion nord et ouest des marchés franciliens

Loyers de marché

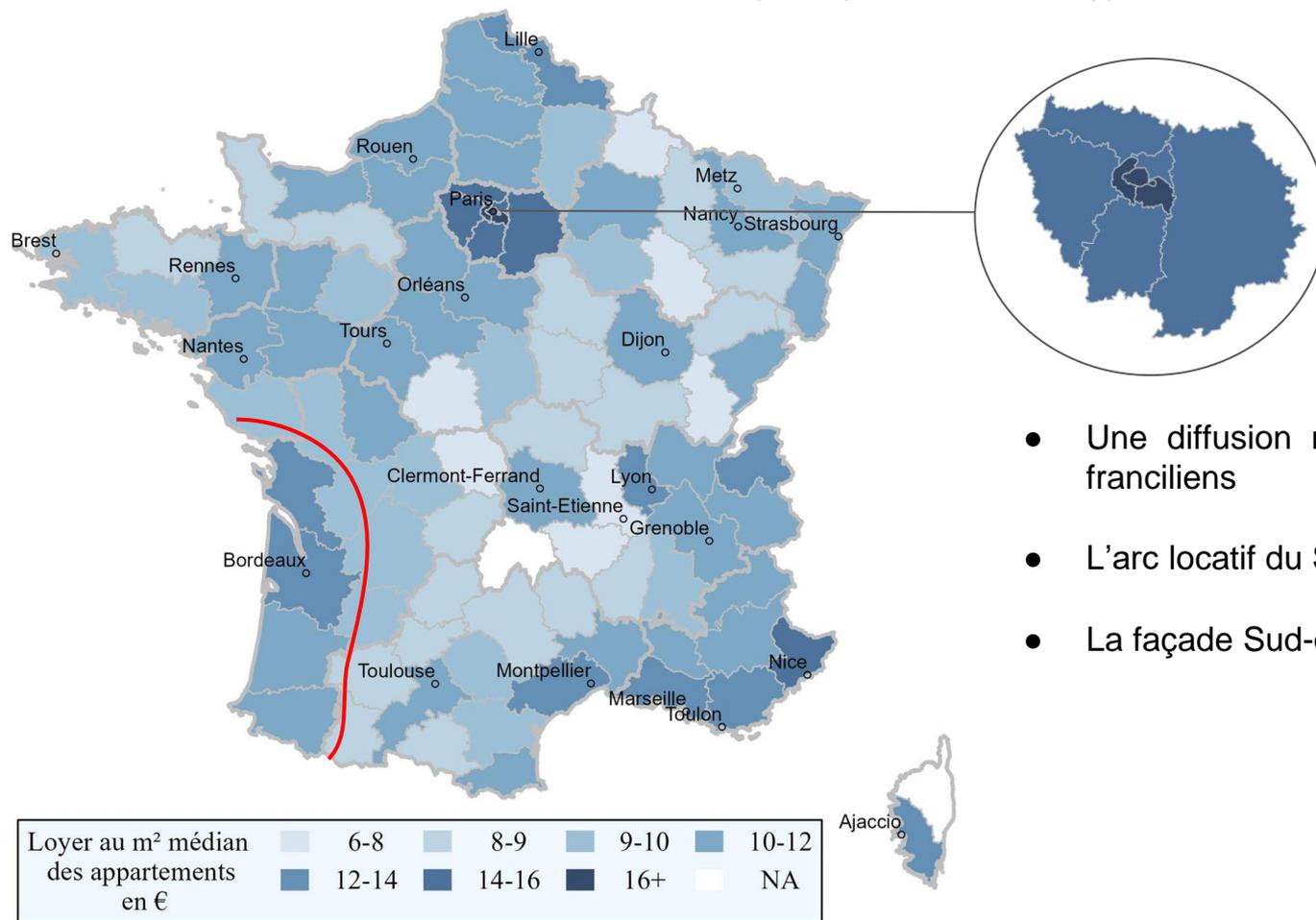
1er semestre 2022, par départements, tous types de biens



- Une diffusion nord et ouest des marchés franciliens
- L'arc locatif du Sud

Loyers de marché

1er semestre 2022, par départements, tous types de biens



- Une diffusion nord et ouest des marchés franciliens
- L'arc locatif du Sud
- La façade Sud-ouest

Niveau Métropolitain

Loyers de marché des métropoles

(sur un an glissant : [mi-2020;mi-2021] à [mi-2021;mi-2022])

Métropole	Appartements (annuel)			Maisons (annuel)		
	Lm ² 2022	Variation volumes	Variation Lm ²	Lm ² 2022	Variation volumes	Variation Lm ²
Bordeaux	12,57 €/m ²	-8,51 %	1,47 %	12,80 €/m ²	-2,34 %	5,90 %
Brest	9,73 €/m ²	-22,11 %	4,27 %	9,00 €/m ²	-32,39 %	5,45 %
Clermont-Ferrand	10,54 €/m ²	3,36 %	4,04 %	10,48 €/m ²	3,83 %	-0,24 %
Dijon	11,47 €/m ²	10,25 %	-0,30 %	11,10 €/m ²	12,19 %	-0,17 %
Grenoble	12,29 €/m ²	-14,58 %	2,02 %	12,07 €/m ²	-2,19 %	0,18 %
Lille	12,91 €/m ²	-13,60 %	-0,83 %	12,70 €/m ²	-8,33 %	0,49 %
Lyon	13,84 €/m ²	-15,62 %	0,71 %	14,35 €/m ²	4,12 %	1,97 %
Marseille	12,72 €/m ²	0,40 %	0,39 %	11,00 €/m ²	-7,54 %	17,32 %
Metz	10,56 €/m ²	-7,40 %	-1,62 %	10,66 €/m ²	5,45 %	4,09 %
Montpellier	13,73 €/m ²	-11,35 %	1,62 %	14,19 €/m ²	0,37 %	0,72 %
Nancy	11,05 €/m ²	-6,31 %	1,10 %	14,52 €/m ²	3,82 %	10,00 %
Nantes	11,72 €/m ²	-12,87 %	0,81 %	11,90 €/m ²	-22,24 %	4,79 %
Nice	16,26 €/m ²	-15,50 %	0,70 %	15,14 €/m ²	-10,31 %	-3,58 %
Orléans	11,29 €/m ²	-16,46 %	0,09 %	10,55 €/m ²	-24,56 %	3,14 %
Paris	27,14 €/m ²	-20,05 %	-0,70 %	28,03 €/m ²	-32,34 %	-5,28 %
Rennes	11,13 €/m ²	-9,86 %	1,01 %	11,17 €/m ²	-8,05 %	6,70 %
Rouen	10,93 €/m ²	-7,02 %	-0,45 %	10,49 €/m ²	0,78 %	-1,36 %
Saint-Etienne	7,96 €/m ²	-14,06 %	2,92 %	8,31 €/m ²	-7,86 %	7,29 %
Strasbourg	12,05 €/m ²	-2,83 %	0,86 %	12,70 €/m ²	8,86 %	2,94 %
Toulon	12,88 €/m ²	-19,88 %	2,49 %	14,01 €/m ²	-22,09 %	-1,50 %
Toulouse	11,60 €/m ²	9,02 %	0,94 %	11,54 €/m ²	-4,21 %	-0,29 %
Tours	11,96 €/m ²	-1,15 %	3,82 %	10,50 €/m ²	-9,97 %	-0,08 %

- Marchés les plus chers : Paris et Nice (qui sont aussi des marchés baissiers)
- Marchés les moins chers : Brest, Saint-Etienne.
- Les volumes des nouveaux baux tendent à baisser, à l'exception de Clermont Ferrand, Dijon et Toulouse.
- **Le lien loyer-volume peut être complexe, et demande à être confirmé :**
 - Brest voit ses loyers augmenter, mais ses volumes baisser de 22%
 - Clermont-Ferrand voit ses loyers croître, mais à volume constant

Durées de commercialisation

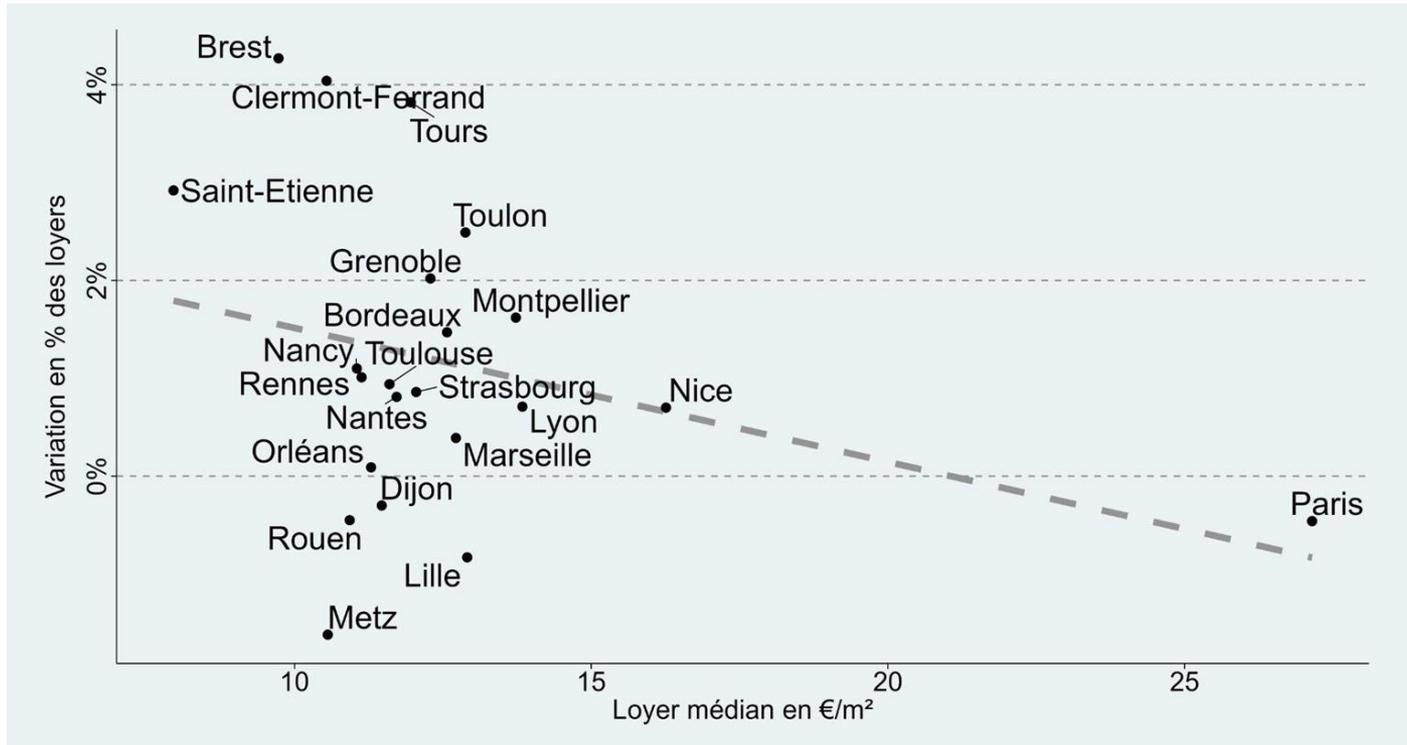
(S1 2022 vs. S1 2021 / durée médiane de présence sur les sites d'annonces, en jours)

	Appartements		Maisons		Evolution Appartements		Evolution Maisons	
	Métropole	Ville centre	Métropole	Ville centre	Métropole	Ville centre	Métropole	Ville centre
Bordeaux	11	8	9	13	- 3j	- 4j	0	0
Brest	9	8	6	7	- 1j	- 2j	+ 2j	+ 1j
Clermont Ferrand	19	19	13	23	0	0	0	+ 6j
Dijon	20	19	15	15	- 1j	- 2j	+5j	+7j
Grenoble	21	21	16	13	0	+ 1j	+ 2j	+ 2j
Lille	12	11	11	12	- 4j	- 5j	+ 1j	- 1j
Lyon	8	7	13	12	- 5j	- 6j	+ 3j	+ 1j
Marseille	17	17	14	13	- 6j	- 5j	- 1j	- 1j
Metz	14	14	14	15	- 14j	- 4j	+ 7j	+ 8j
Montpellier	16	16	14	18	- 6j	- 6j	+ 3j	+ 4j
Nancy	21	20	15	20	- 2j	- 3j	+ 2j	- 2j
Nantes	9	9	8	9	- 2j	- 2j	+ 2j	+ 1j
Nice	28	33	26	32	- 5j	- 5j	+ 3j	+ 16j
Orléans	21	20	19	19	- 2j	- 3j	+ 2j	+ 3j
Paris	21	17	17	27	- 2j	- 6j	- 1j	+ 16j
Rennes	8	8	10	11	- 2j	- 4j	+ 3j	+ 4j
Rouen	25	24	15	21	- 1j	- 2j	+ 3j	+ 10j
Saint-Etienne	24	28	13	16	+ 1j	+ 4j	+ 2j	0
Strasbourg	15	14	13	20	0	- 2j	- 1j	+ 7j
Toulon	19	19	10	11	- 3j	- 5j	0	+ 1j
Toulouse	24	22	19	21	0	- 1j	+ 3j	+ 1j
Tours	18	18	14	15	- 4j	+ 2j	+ 2j	- 4j

- Des marchés de l'ouest toujours très rapides (Brest, Nantes, Rennes), et qui tendent à accélérer pour les appartements.
- Marchés les plus lents :
 - Appartements : Nice, Rouen, St-Etienne
 - Maisons : Nice, Orléans, Toulouse
- Le marché locatif des appartements tend globalement à accélérer (S1 2022/S1 2021), à l'exception de St-Etienne

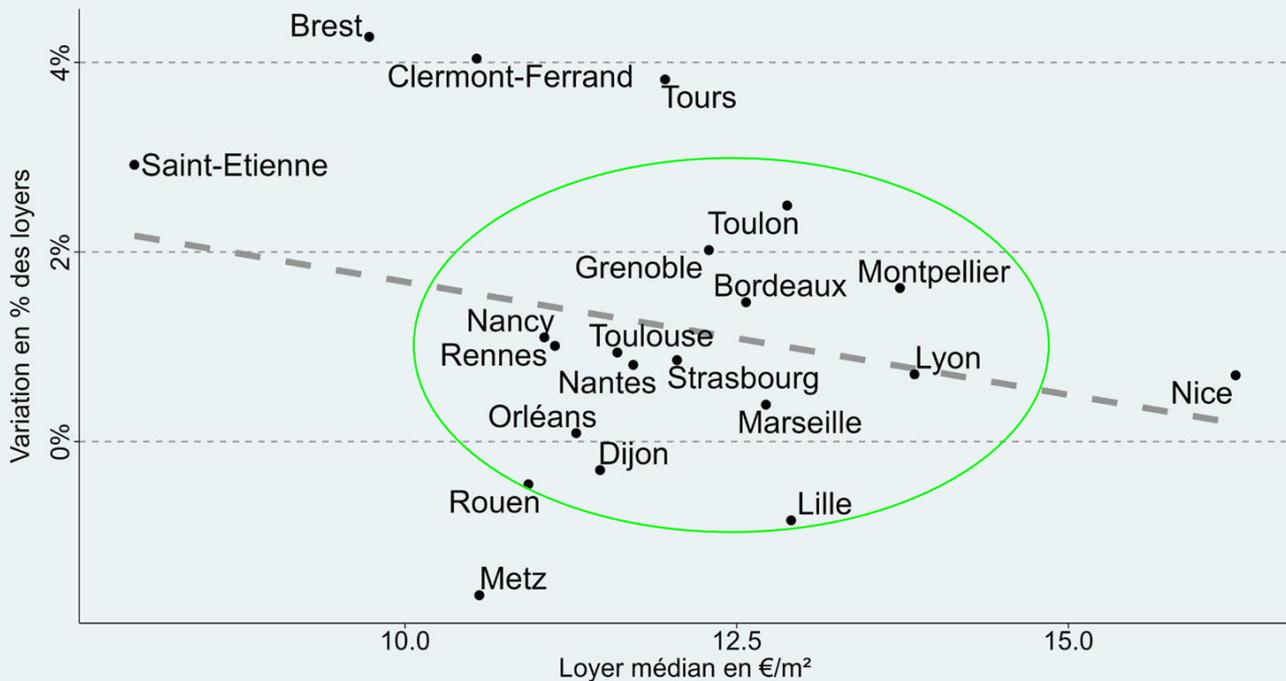
Niveau des loyers et variation des loyers : la singularité parisienne

(Villes-centres, [mi-2020;mi-2021] à [mi-2021;mi-2022])



Niveau des loyers et variation des loyers : un effet de rattrapage modéré

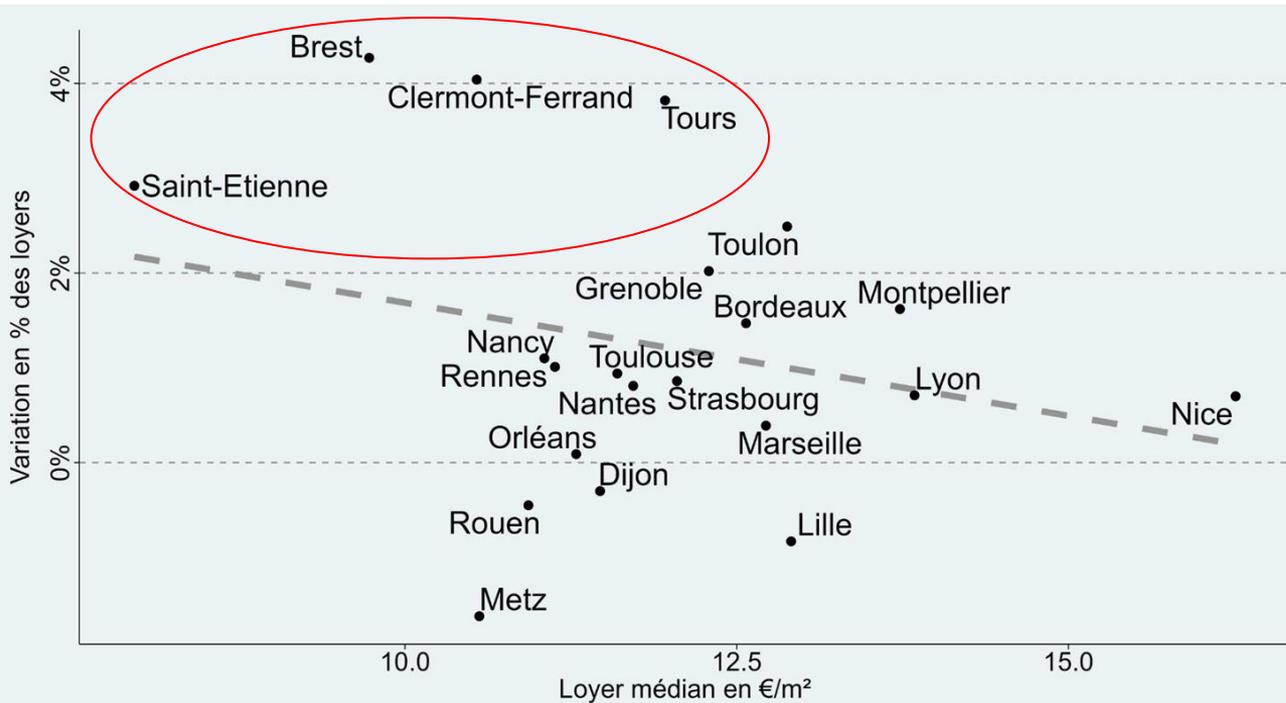
(Villes-centres, [mi-2020;mi-2021] à [mi-2021;mi-2022])



- Beaucoup de villes ont des évolutions assez comparables

Niveau des loyers et variation des loyers : un effet de rattrapage modéré

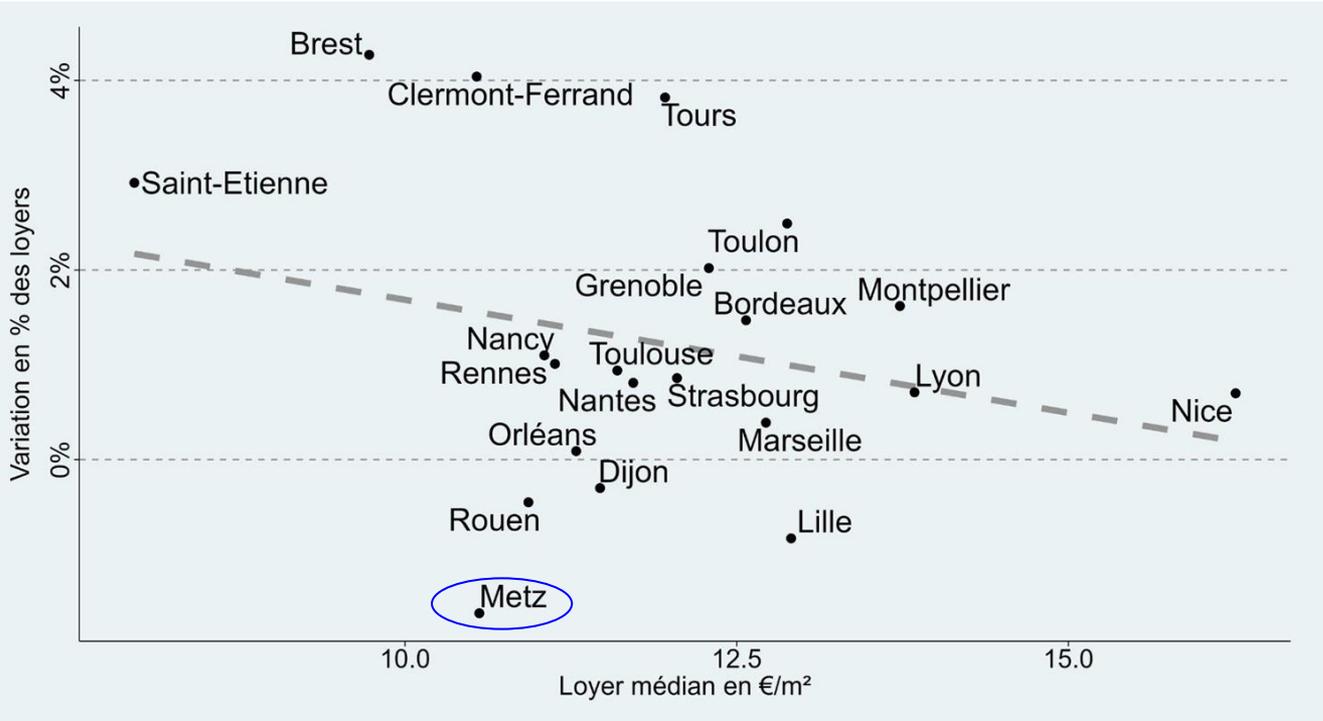
(Villes-centres, [mi-2020;mi-2021] à [mi-2021;mi-2022])



- Beaucoup de villes ont des évolutions assez comparables
- Certaines villes moins chères tendent à augmenter davantage que les villes chères : Saint-Etienne, Brest, Clermont Ferrand, Tours

Niveau des loyers et variation des loyers : un effet de rattrapage modéré

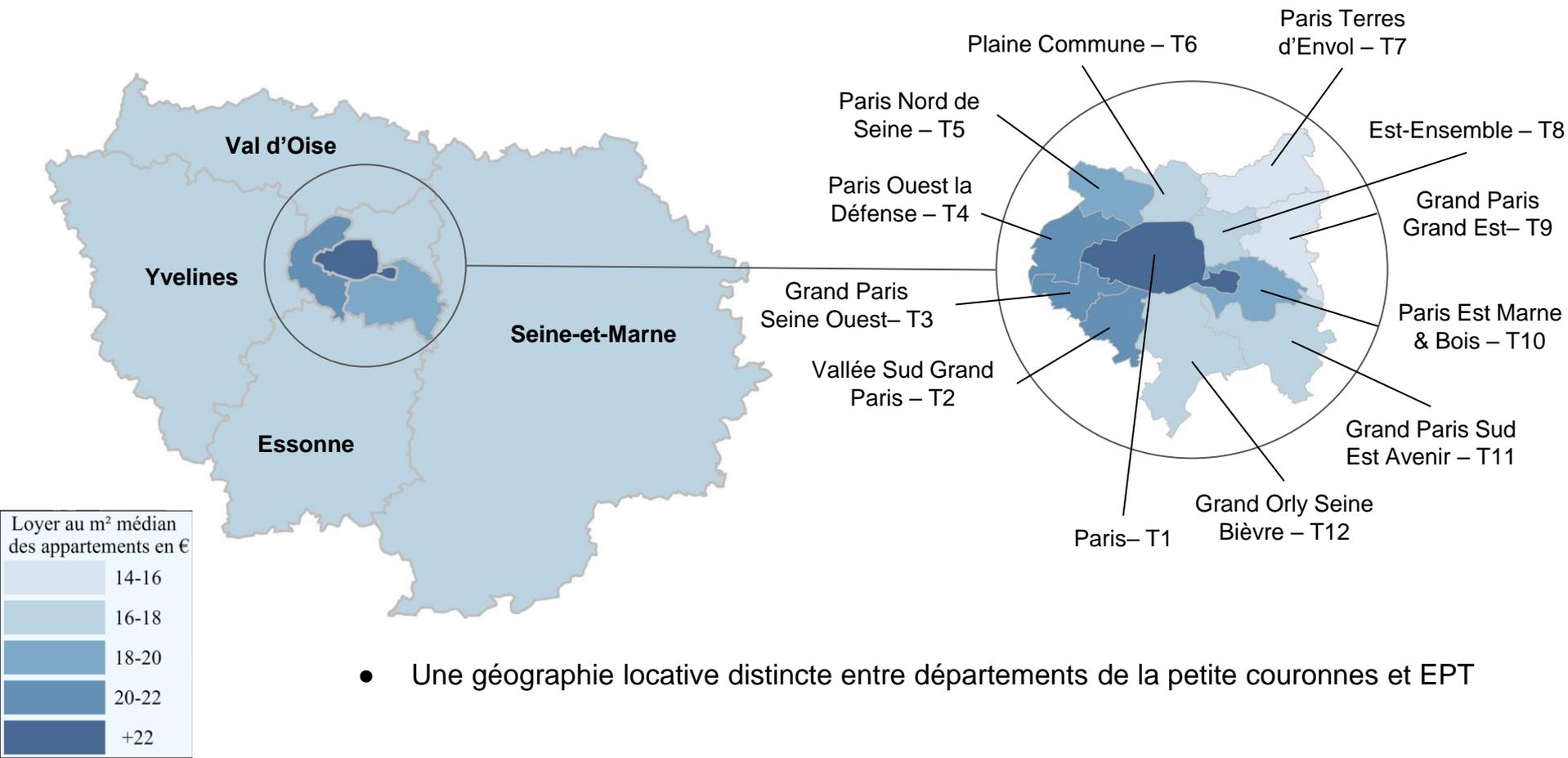
(Villes-centres, [mi-2020;mi-2021] à [mi-2021;mi-2022])



- Beaucoup de villes ont des évolutions assez comparables
- Certaines villes moins chères tendent à augmenter davantage que les villes chères : Saint-Etienne, Brest, Clermont Ferrand, Tours
- Ce rattrapage n'est toutefois pas systématique : Metz

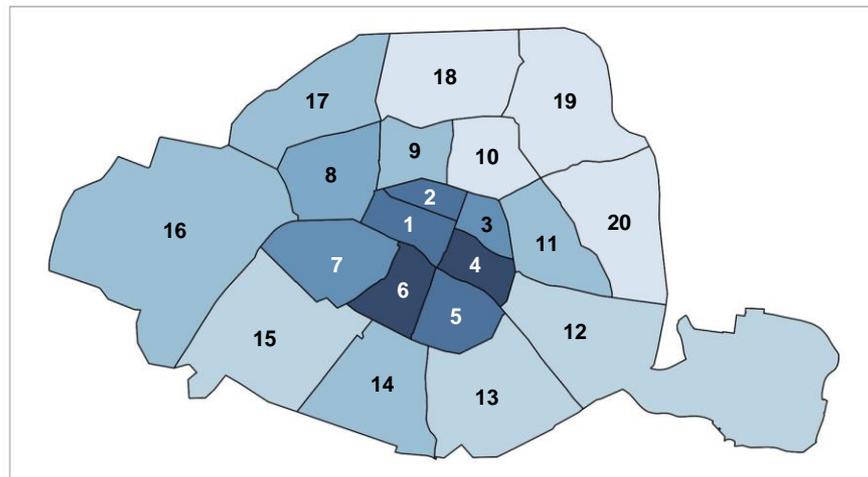
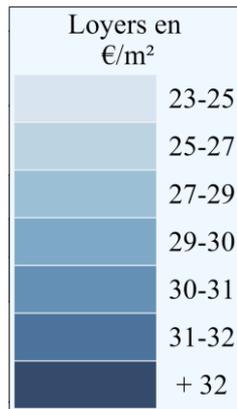
Loyers de marché, Ile-de-France et Métropole du Grand Paris

Départements / Établissements publics territoriaux / mi-2021 à mi-2022

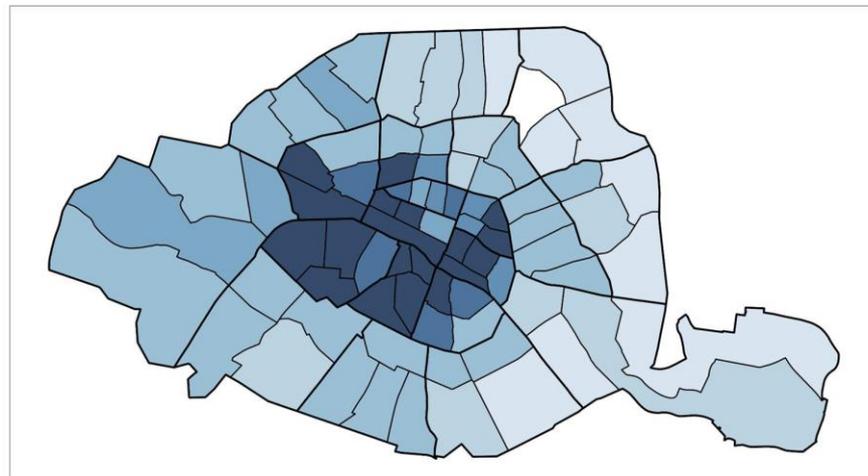


Loyers de marché, Paris

Par arrondissements, mi-2021 à mi-2022

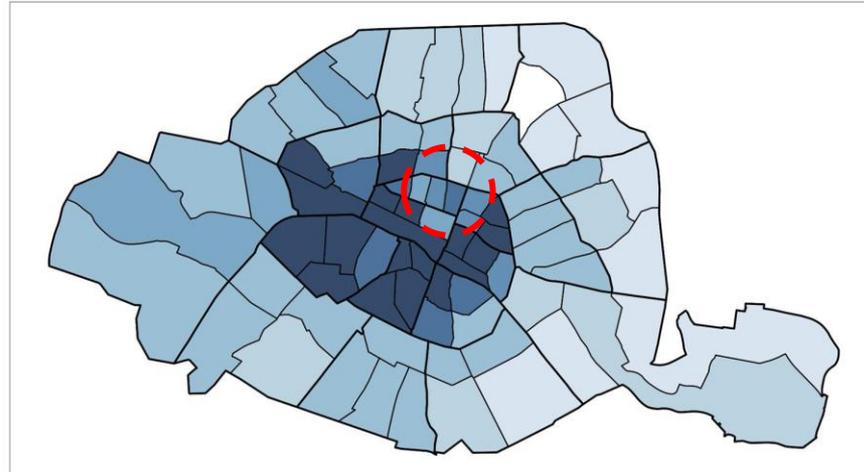
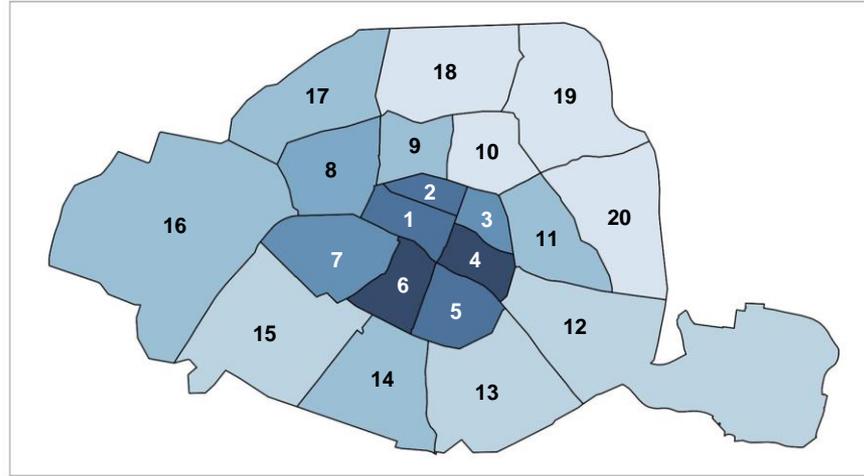
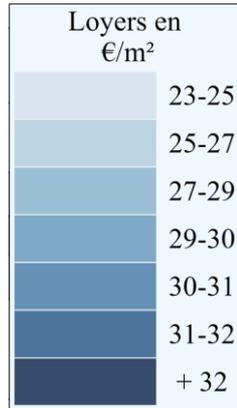


- Des loyers moins élevés dans le Nord-Est
- Les loyers les plus élevés dans les 4e et 6e arrondissements



Loyers de marché, Paris

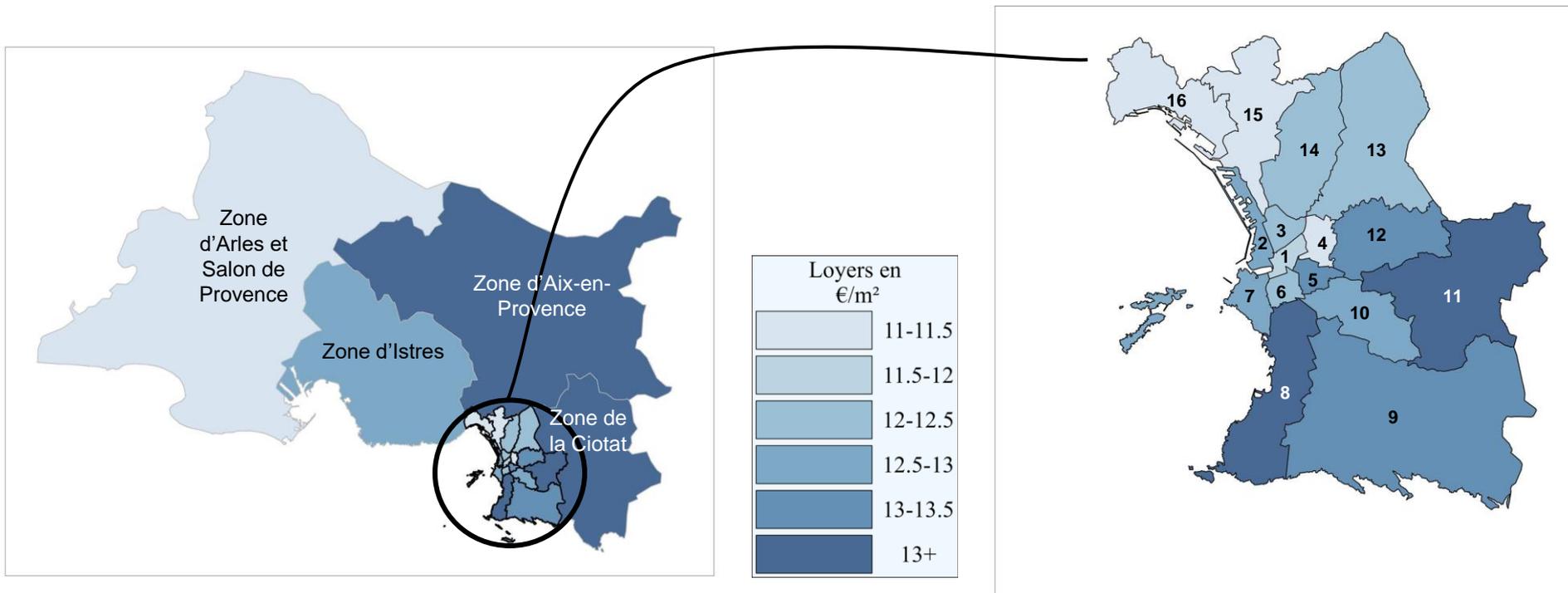
Par arrondissements et quartiers, mi-2021 à mi-2022



- Des loyers moins élevés dans le Nord-Est.
- Les loyers les plus élevés dans les 4e et 6e arrondissements.
- Des loyers globalement plus élevés dans le centre, mais cela n'est pas systématique.

Loyers de marché, Marseille et Bouches du Rhône

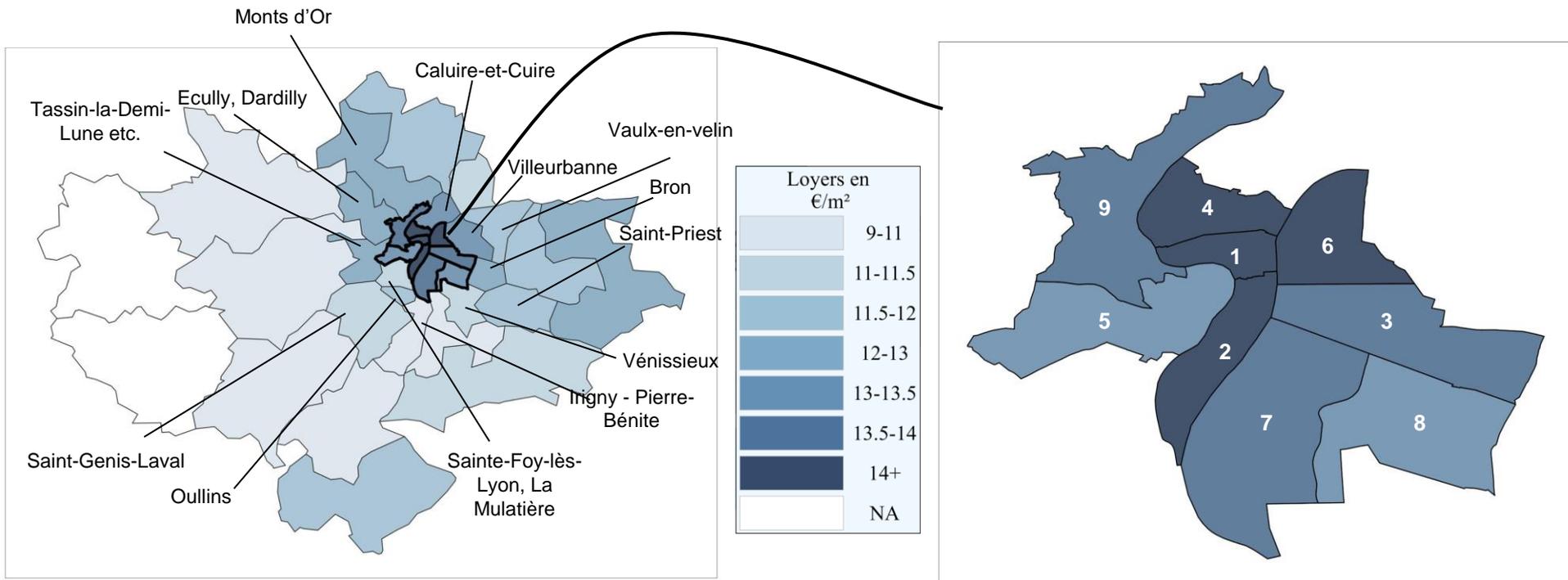
Groupements de communes et arrondissements, mi-2021 à mi-2022



- Des loyers médians plus élevés sur les hauteurs du 8e arrondissement, dans le 11ème arrondissement, et en dehors de Marseille (Aix-en-Provence, La Ciotat).

Loyers de marché, Lyon et communes limitrophes

Communes, groupements de communes et arrondissements, mi-2021 à mi-2022



- Un monocentrisme marqué pour la métropole lyonnaise

Niveau Villes

Top 10 des hausses de loyers

([mi-2020 ; mi-2021] à [mi-2021 ; mi-2022])

1 pièce

Bourges	16,21%
Versailles	14,29%
Angers	14,18%
Vienne	9,55%
Valenciennes	9,31%
Lorient	8,77%
Brest	8,67%
Bourgoin-Jallieu	8,50%
Douai	8,18%
Saint-Etienne	7,60%

2 pièces

Six-Fours-les-Plages	8,63%
Mulhouse	7,13%
Antony	6,39%
Chambéry	5,81%
Le Havre	5,80%
Cherbourg-en-Cotentin	5,39%
Brest	5,36%
Chalon-sur-Saône	5,18%
Saint-Maur-des-Fossés	4,62%
Albi	4,49%

3 pièces et plus

La Ciotat	12,14%
Chalon-sur-Saône	10,34%
Valenciennes	7,92%
Reims	6,27%
Pau	5,59%
Antibes	5,41%
Clermont-Ferrand	5,06%
Mulhouse	5,01%
Quimper	4,82%
Angers	4,75%

Top 10 des hausses des volumes de baux

([mi-2020 ; mi-2021] à [mi-2021; mi-2022])

1 pièce

Noisy-le-Grand	38%
Mulhouse	22,90%
Colombes	18,75%
Toulouse	17,63%
Montauban	14,29%
Rueil-Malmaison	12,50%
Valenciennes	11,32%
Quimper	11,11%
Besançon	10,91%
Cholet	9,14%

2 pièces

Rueil-Malmaison	40,24%
Asnières-sur-Seine	24,38%
Six-Fours-les-Plages	22,22%
Annemasse	19,15%
Reims	18,23%
Cagnes-sur-Mer	17,46%
Cherbourg-en-Cotentin	14%
Nogent-sur-Marne	11,70%
Dijon	11,70%
Saint-Quentin	10,81%

3 pièces et plus

Cherbourg-en-Cotentin	60%
Valenciennes	58,82%
Noisy-le-Grand	39,02%
Saint-Denis	37,14%
Rueil-Malmaison	36,62%
Asnières-sur-Seine	24,43%
Six-Fours-les-Plages	17,86%
Dijon	16,28%
Perpignan	14,20%
Mulhouse	14,18%

Top 10 des baisses de loyers

([mi-2020 ; mi-2021] à [mi-2021; mi-2022])

1 pièce

Reims	- 12,06%
Tourcoing	- 7,61%
Thonon-les-Bains	- 6,09%
Saint-Nazaire	- 4,95%
Evreux	- 4,54%
Dijon	- 4,27%
Boulogne-Billancourt	- 4,25%
Beauvais	- 3,82%
Neuilly-sur-Seine	- 3,62%
Le Mans	- 3,54%

2 pièces

Neuilly-sur-Seine	- 7,33%
Evry-Courcouronnes	- 5,73%
Grasse	- 5,01%
Bourg-en-Bresse	- 4,30%
Montauban	- 2,51%
Limoges	- 2,34%
Pessac	- 2,19%
Metz	- 2,06%
Melun	- 1,96%
Saint-Raphaël	- 1,84%

3 pièces et plus

Saint-Denis	- 13,68%
Cherbourg-en-Cotentin	- 6,48%
Meaux	- 6,02%
Bourgoin-Jallieu	- 5,13%
Metz	- 4,48%
Beauvais	- 3,49%
Evry-Courcouronnes	- 3,11%
Grasse	- 2,63%
Douai	- 2,24%
Poitiers	- 2,22%

Top 10 des baisses des volumes de baux

([mi-2020 ; mi-2021] à [mi-2021; mi-2022])

1 pièce

La Seyne-sur-Mer	- 40,70%
Vienne	- 32,81%
Toulon	- 31,50%
Versailles	- 30,17%
Melun	- 28,85%
Saint-Raphaël	- 26,19%
Douai	- 24,53%
Evry-Courcouronnes	- 23,08%
Créteil	- 22,22%
Bourgoin-Jallieu	- 21,74%

2 pièces

Montreuil	- 44,59%
Saint-Raphaël	- 40,35%
Grasse	- 38,04%
Colmar	- 35,51%
Les-Sables-d'Olonne	- 34,29%
Créteil	- 33,96%
Vienne	- 29,93%
Saint-Malo	- 29,22%
Voiron	- 27,03%
Aix-les-Bains	- 26,81%

3 pièces et plus

Vienne	- 46,15%
Cagnes-sur-mer	- 36,21%
Tourcoing	- 35,71%
Voiron	- 31,72%
La Seyne-sur-Mer	- 30,17%
Aix-les-Bains	- 28,30%
Toulon	- 27,64%
Fréjus	- 27,54%
Annecy	- 27,40%
Châlon-sur-Saône	- 27,27%

Partie 2

Deux sujets d'actualité

Inflation et loyers

Loyers de marché en €/m² et évolution sur 1 an

(France entière, ensemble des appartements)



- Saisonnalité du 3^{ème} trimestre : effet 1-pièce
- Effet du 1^{er} confinement avril 2020
- Le marché de 2021 a augmenté par rapport à celui de 2020
- Augmentation sur le 1^{er} semestre de 2022, par rapport au 1^{er} semestre 2021 (effet de rattrapage)

Loyers de marché en €/m² et évolution sur 1 an

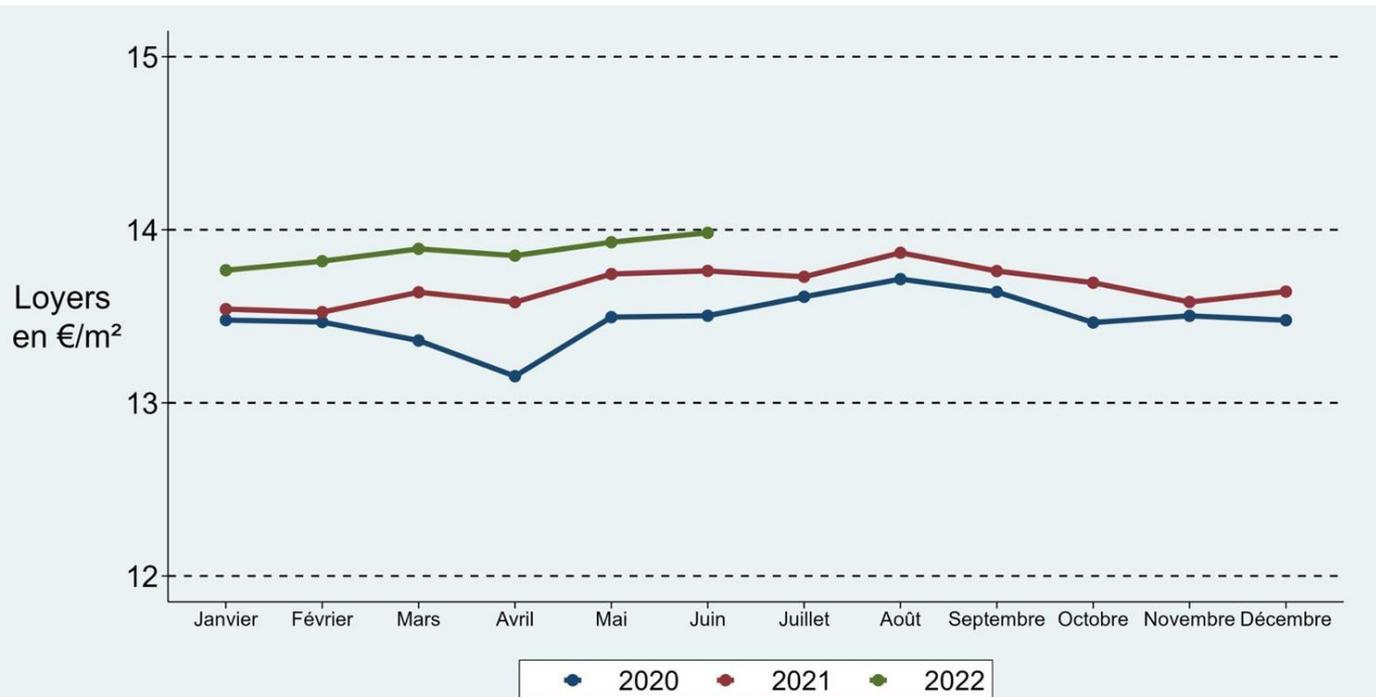
(France entière, 1 pièce)



- La saisonnalité des 1-pièces peut représenter jusqu'à 3€/m² (mai vs. août)
- Le marché de 2022 se renchérit par rapport à celui de 2021 (effet de rattrapage)

Loyers de marché en €/m² et évolution sur 1 an

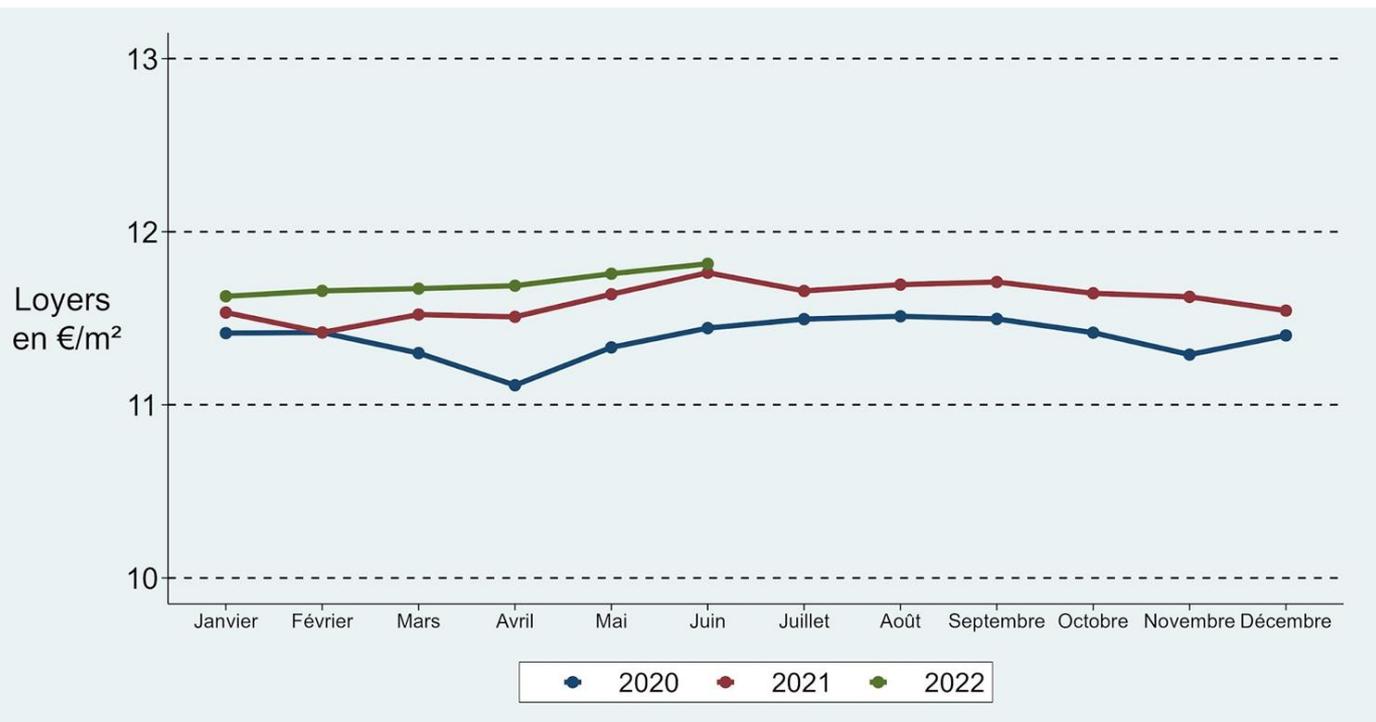
(France entière, 2 pièces)



- Un effet covid-confinement très net en avril 2020
- Stabilité entre 2020 et 2021, puis légère hausse en 2022

Loyers de marché en €/m² et évolution sur 1 an

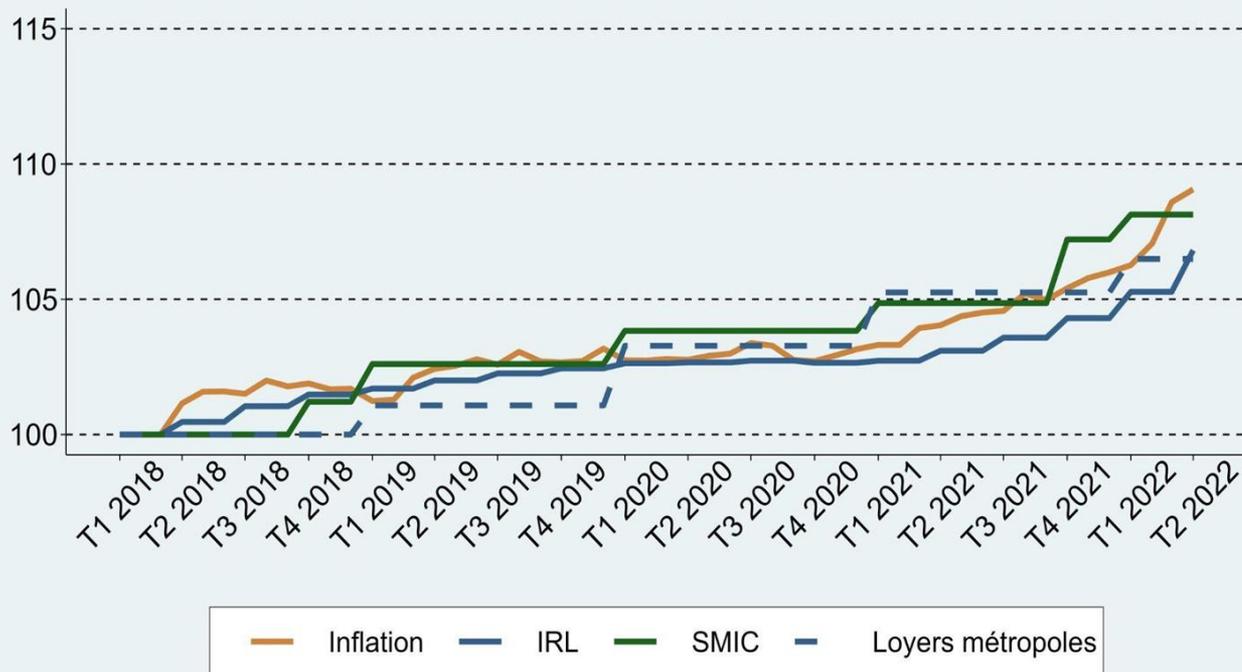
(France entière, 3 pièces et plus)



- Constats assez similaires aux 2-pièces (confinements avril et novembre 2020)
- Marché stable entre 2021 et 2022

Comparaison Inflation, IRL, SMIC, Loyers métropoles

Indices base 100 janvier 2018, annualisé pour les loyers métropoles



- SMIC et Inflation augmentent fortement depuis 1 an
- L'IRL accélère un peu depuis 1 an, mais il reste très connecté au loyer de marché des métropoles
- Sur les 5 années, le rythme d'augmentation du SMIC est plus soutenu que celui des loyers des métropoles.

Le dispositif Loc'Avantages

(Analyse pour Lyon, Villeurbanne, Lille)

Présentation du dispositif

- Le Loc'Avantages est un dispositif d'incitation fiscale à la mise en location, pour les logements loués nus et ayant des DPE inférieurs à E (**F et G exclus du dispositif**)
- Il permet aux bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de louer leurs biens sous certains plafonds déterminés localement, en fonction du **loyer de marché** :
 - Loc 1: logement loué à 15% en dessous du **loyer de marché** (location intermédiaire)
 - Loc 2: logement loué à 30% en dessous du **loyer de marché** (location sociale)
 - Loc 3: logement loué à 45% en dessous du **loyer de marché** (location très sociale)
- Les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain montant variant en fonction des localisations (Paris, zones urbaines, zones périurbaines, rurales, très rurales)
- Les loyers seuils « Loc1, Loc2, Loc3 » varient en fonction de la ville ou de l'arrondissement
- Les réductions d'impôts sont uniformes sur tout le territoire

Détermination des seuils Loc

Les loyers seuils “Loc1, Loc2, Loc3” du dispositif sont estimés en fonction:

- Des données des observatoires locaux des loyers (OLL): loyer médian, calculé à partir d’annonces datant de 2018, ré-actualisé au taux de l’IRL.
- Pour les communes ne possédant pas d’OLL, un loyer moyen d’un appartement de 49m² mis en location au 3e trimestre 2018 est calculé. Il est ré-actualisé au taux de l’IRL. Les loyers pour les autres surfaces en sont déduits ...
- Les seuils sont à 15%, 30% et 45% en dessous de ces loyers calculés, qui sont supposés rendre compte du loyer de marché local.

1 pièce

	Surface médiane en m ² des biens loués (Clameur)	Loyer Médian €/m ² (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
Lyon 1	29 m ²	18,79 €/m ²	14,17	11,68	9,17	-15%	-30%	-45%	-25%	-38%	-51%	-10%	-8%	-6%
Lyon 2	29 m ²	19,85 €/m ²	14,9	12,26	9,64				-25%	-38%	-51%	-10%	-8%	-6%
Lyon 3	30 m ²	17,57 €/m ²	13,79	11,35	8,93				-21%	-35%	-49%	-6%	-5%	-4%
Lyon 4	28 m ²	18,76 €/m ²	14,34	11,8	9,28				-24%	-37%	-51%	-9%	-7%	-6%
Lyon 5	29 m ²	19,64 €/m ²	13,61	11,21	8,81				-31%	-43%	-55%	-16%	-13%	-10%
Lyon 6	30 m ²	19,22 €/m ²	14,56	11,99	9,42				-24%	-38%	-51%	-9%	-8%	-6%
Lyon 7	29 m ²	17,58 €/m ²	13,3	10,96	8,6				-24%	-38%	-51%	-9%	-8%	-6%
Lyon 8	29 m ²	16,67 €/m ²	13,16	10,84	8,52				-21%	-35%	-49%	-6%	-5%	-4%
Lyon 9	29 m ²	17,40 €/m ²	13,14	10,82	8,51				-24%	-38%	-51%	-9%	-8%	-6%
Villeurbanne	28 m ²	16,10 €/m ²	13,07	10,75	8,45				-19%	-33%	-47%	-4%	-3%	-2%
Lille	27 m ²	18,71 €/m ²	14,08	11,59	9,11	-25%	-38%	-51%	-10%	-8%	-6%			

 Dans le 5e arrondissement de Lyon, les bailleurs doivent consentir une baisse de loyer supplémentaire de 16%, en plus de la réduction demandée pour le Loc 1 (15%), pour avoir accès à la réduction d'impôt

 - de 10%
 entre -9 et -6%
 entre -5 et 0%

2 pièces

	Surface médiane en m ² des biens loués (Clameur)	Loyer Médian €/m ² (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
Lyon 1	46 m ²	13,86	13,11	10,8	8,48	-15%	-30%	-45%	-5%	-22%	-39%	10%	8%	6%
Lyon 2	48 m ²	14,24	13,66	11,24	8,83				-4%	-21%	-38%	11%	9%	7%
Lyon 3	47 m ²	13,65	12,64	10,41	8,18				-7%	-24%	-40%	8%	6%	5%
Lyon 4	49 m ²	14,16	14,34	11,8	9,28				1%	-17%	-34%	16%	13%	11%
Lyon 5	48 m ²	13,18	12,47	10,27	8,07				-5%	-22%	-39%	10%	8%	6%
Lyon 6	49 m ²	13,83	13,22	10,89	8,56				-4%	-21%	-38%	11%	9%	7%
Lyon 7	45 m ²	13,29	12,41	10,23	8,03				-7%	-23%	-40%	8%	7%	5%
Lyon 8	46 m ²	12,98	12,18	10,02	7,88				-6%	-23%	-39%	9%	7%	6%
Lyon 9	47 m ²	12,18	12,05	9,92	7,8				-1%	-19%	-36%	14%	11%	9%
Villeurbanne	44 m ²	13,44	12,31	10,12	7,96				-8%	-25%	-41%	7%	5%	4%
Lille	45 m ²	13,64	13,14	10,82	8,5				-4%	-21%	-38%	11%	9%	7%

 : Dans le 4e arrondissement de Lyon, pour les 2 pièces, les bailleurs n'ont pas à diminuer leur loyer pour avoir accès à la réduction d'impôt proposée par Loc 1

 entre 0 et 5%
 entre 6 et 9%
 + de 10%

3 pièces

	Surface médiane en m ² des biens loués (Clameur)	Loyer Médian €/m ² (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
Lyon 1	73 m ²	12,46	11,34	9,34	7,33	-15%	-30%	-45%	-9%	-25%	-41%	6%	5%	4%
Lyon 2	73 m ²	13,11	11,92	9,81	7,71				-9%	-25%	-41%	6%	5%	4%
Lyon 3	68 m ²	12,27	11,26	9,27	7,29				-8%	-24%	-41%	7%	6%	4%
Lyon 4	68 m ²	12,99	11,71	9,64	7,58				-10%	-26%	-42%	5%	4%	3%
Lyon 5	68 m ²	11,7	11,11	9,15	7,19				-5%	-22%	-39%	10%	8%	6%
Lyon 6	74 m ²	13,08	11,64	9,59	7,54				-11%	-27%	-42%	4%	3%	3%
Lyon 7	66 m ²	12,08	10,97	9,04	7,1				-9%	-25%	-41%	6%	5%	4%
Lyon 8	63 m ²	12,05	10,97	9,03	7,1				-9%	-25%	-41%	6%	5%	4%
Lyon 9	66 m ²	11,39	10,84	8,93	7,02				-5%	-22%	-38%	10%	8%	7%
Villeurbanne	64 m ²	11,92	10,89	8,96	7,04				-9%	-25%	-41%	6%	5%	4%
Lille	63 m ²	11,47	11,61	9,56	7,51	1%	-17%	-35%	16%	13%	10%			

- entre 0 et 5%
- entre 5 et 9%
- + de 10%

4 pièces et plus

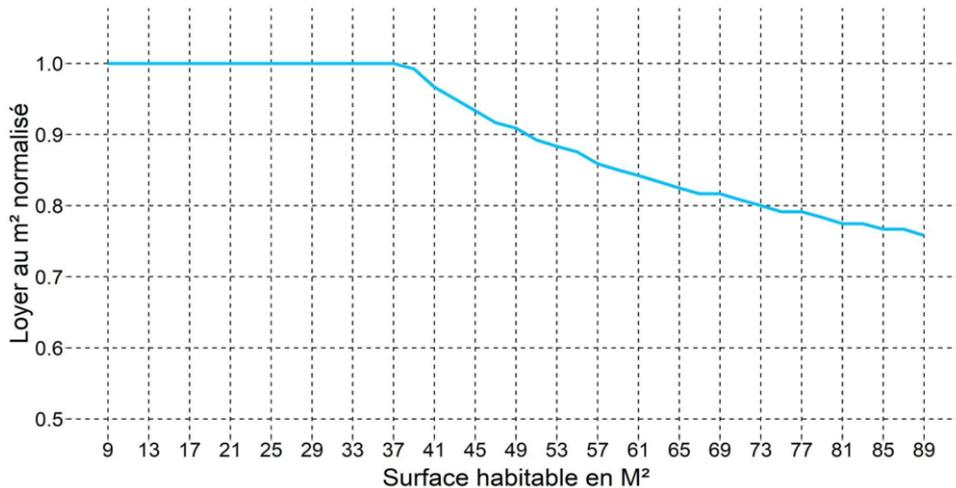
	Surface médiane en m ² des biens loués (Clameur)	Loyer Médian €/m ² (Clameur)	Seuil LOC pour surface moyenne			Réduction théorique / marché			Réduction effective / marché (Clameur/Loc)			Ecart théorique/effectif		
			LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3	LOC1	LOC2	LOC3
Lyon 1	115 m ²	12,4	10,27	8,47	6,65	-15%	-30%	-45%	-17%	-32%	-46%	-2%	-2%	-1%
Lyon 2	110 m ²	12,77	10,81	8,89	6,99				-15%	-30%	-45%	0%	0%	0%
Lyon 3	93 m ²	11,84	10,34	8,51	6,7				-13%	-28%	-43%	2%	2%	2%
Lyon 4	98 m ²	11,69	10,64	8,76	6,88				-9%	-25%	-41%	6%	5%	4%
Lyon 5	92 m ²	11,12	10,32	8,5	6,68				-7%	-24%	-40%	8%	6%	5%
Lyon 6	108 m ²	12,95	10,67	8,79	6,91				-18%	-32%	-47%	-3%	-2%	-2%
Lyon 7	92 m ²	10,98	10,08	8,31	6,52				-8%	-24%	-41%	7%	6%	4%
Lyon 8	82 m ²	11,06	9,98	8,22	6,64				-10%	-26%	-40%	5%	4%	5%
Lyon 9	91 m ²	10,36	9,96	8,21	6,45				-4%	-21%	-38%	11%	9%	7%
Villeurbanne	84 m ²	11,04	10,13	8,33	6,55				-8%	-25%	-41%	7%	5%	4%
Lille	85 m ²	9,89	10,79	8,89	6,98	9%	-10%	-29%	24%	20%	16%			

- entre -5 et 0%
- entre 1 et 5%
- entre 6 et 9%
- + de 10%

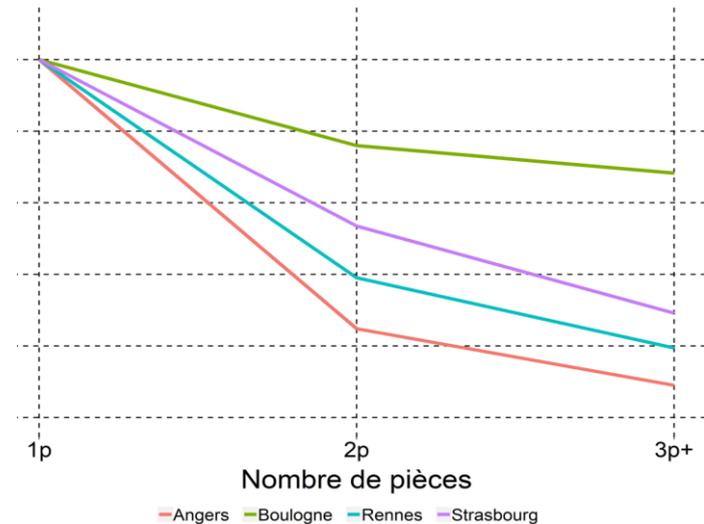
- Un dispositif qui tend à surestimer les loyers de marché des 1-pièces, et qui ne sera donc pas utilisé sur ce segment.
- Pour les 2-pièces, la sous-estimation des loyers de marché rend éligible des biens sans modification du loyer, ou presque.
- Les 3-pièces et les 4-pièces sont dans une situation comparable aux 2-pièces, bien que moins marquée.
- La structure du Lm^2 par nombre de pièces est considérée comme homogène entre les territoires.

Une courbe de loyer uniforme pour tous les marchés

Loc'avantages normalisé

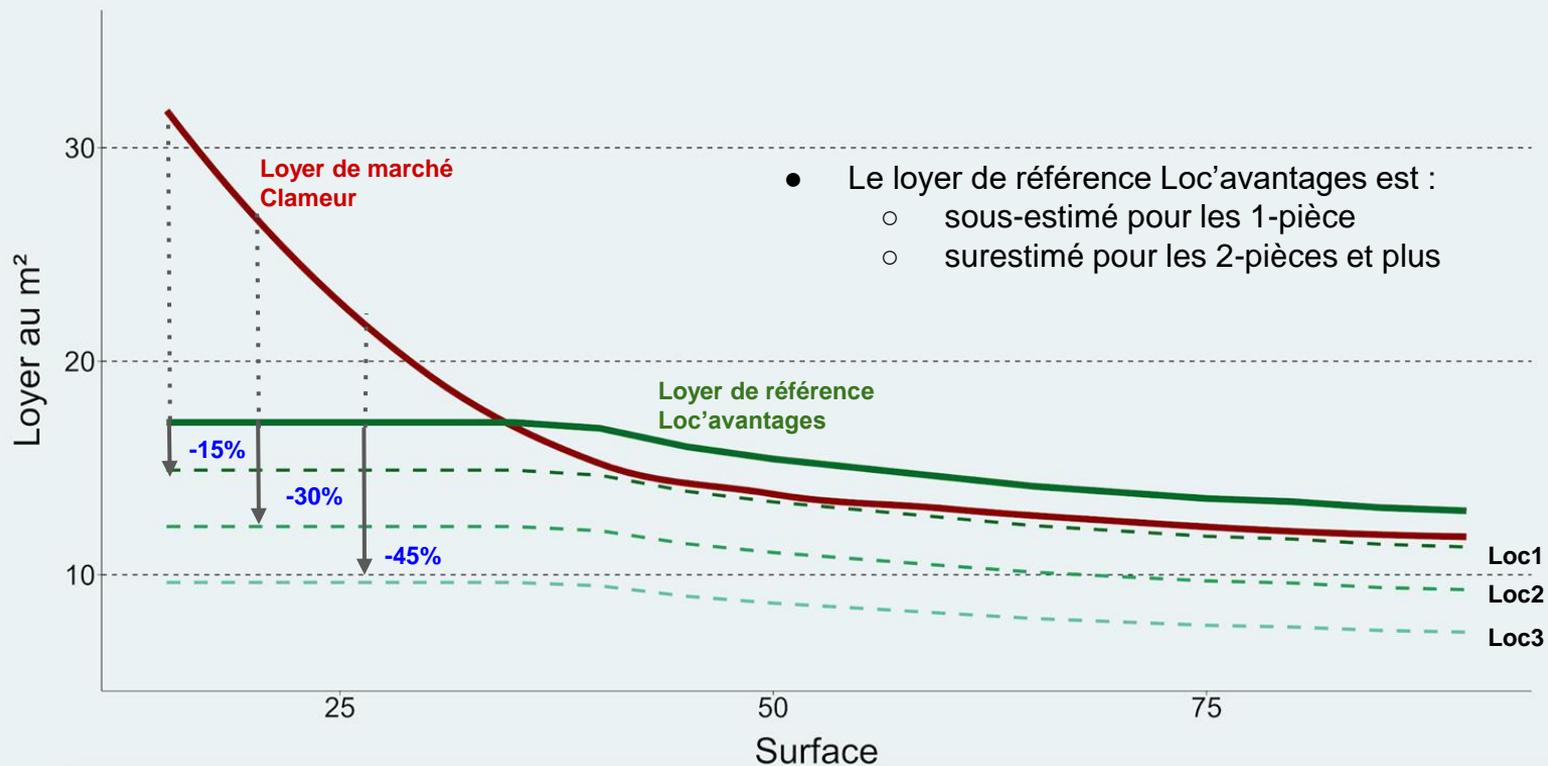


Loyers de marché normalisés (données Clameur)



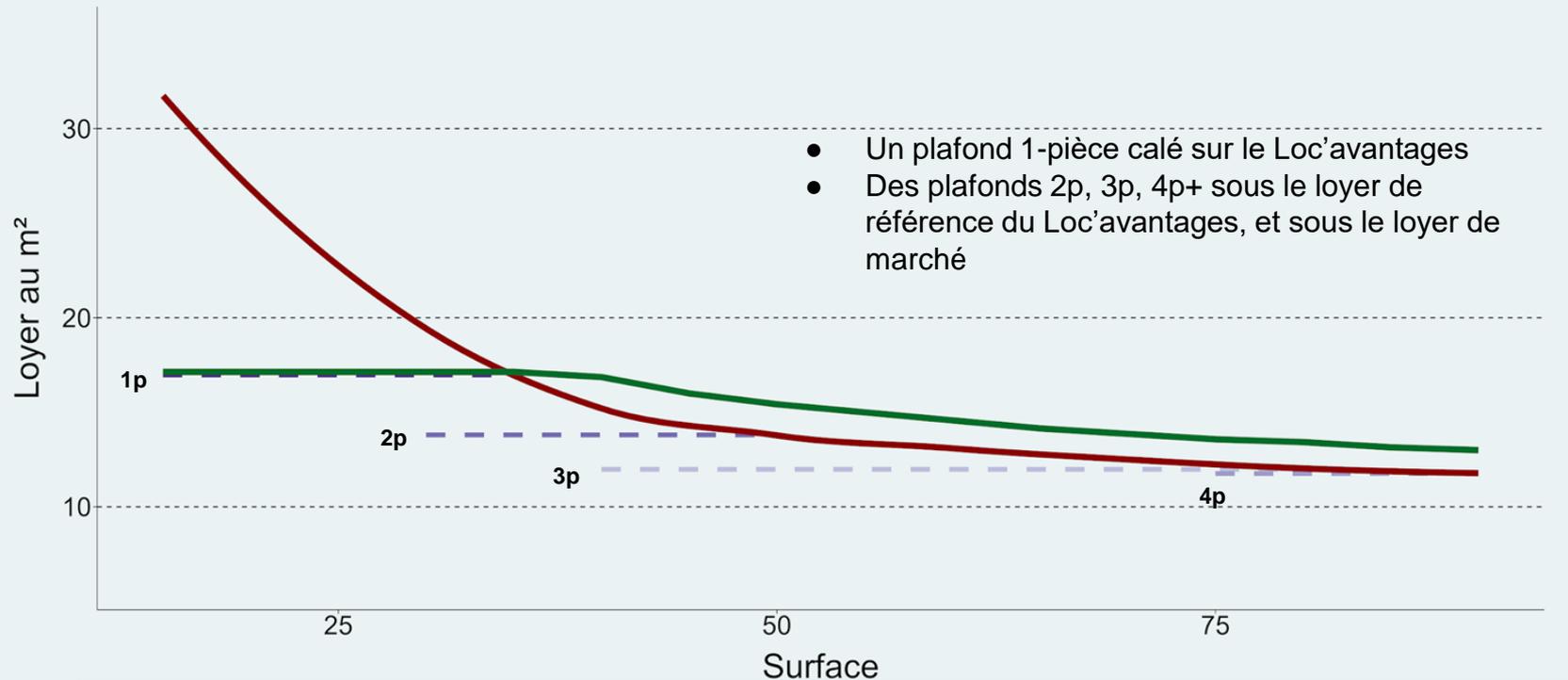
- Le Loc'avantages fait l'hypothèse d'une courbe des Lm^2 normalisée uniforme :
 - Un plateau jusqu'à $39m^2$, puis une courbe décroissante
 - Cette courbe est la même pour toutes les villes (en proportions)
- Pourtant la structure de marché diffère fortement entre Boulogne (faiblement décroissante) et Angers (fortement décroissante)

Lyon 2e arrondissement : Loc'avantages



— Loc 1 : 15% — Loc 2 : 30% — Loc 3 : 45% — Loyer de marché Clameur — Loyer de référence du Loc'Avantages

Lyon 2e arrondissement : plafonds de l'encadrement



- Un plafond 1-pièce calé sur le Loc'avantages
- Des plafonds 2p, 3p, 4p+ sous le loyer de référence du Loc'avantages, et sous le loyer de marché

— Loyer de marché Clameur

— Loyer de référence du Loc'Avantages

— Loyer de référence pour l'encadrement 1P

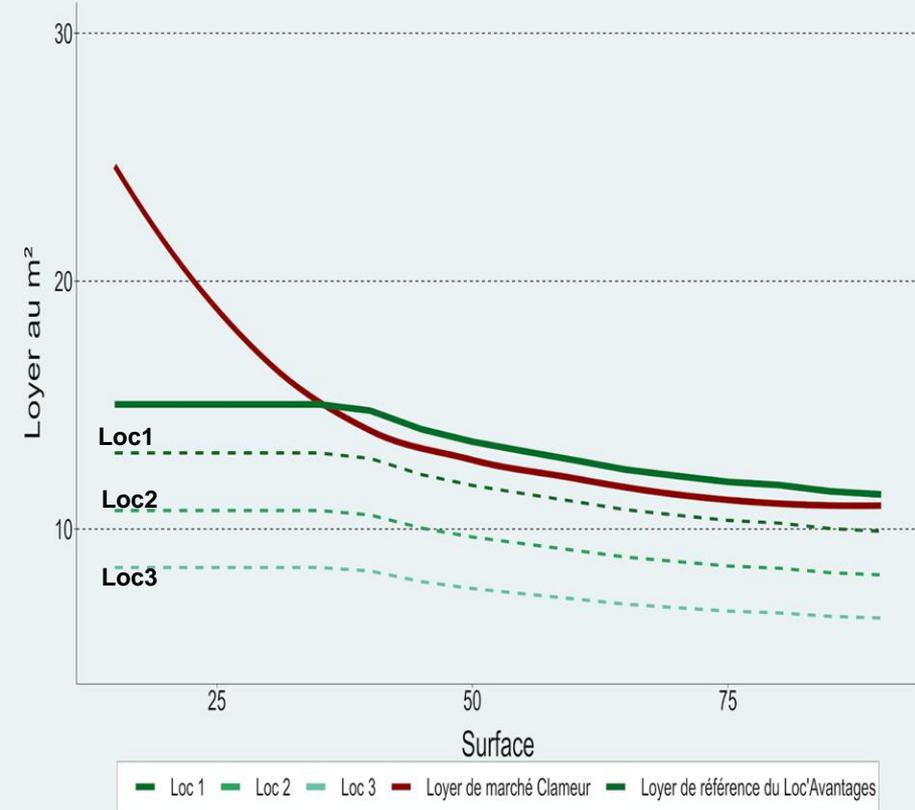
— Loyer de référence pour l'encadrement 2P

— Loyer de référence pour l'encadrement 3P

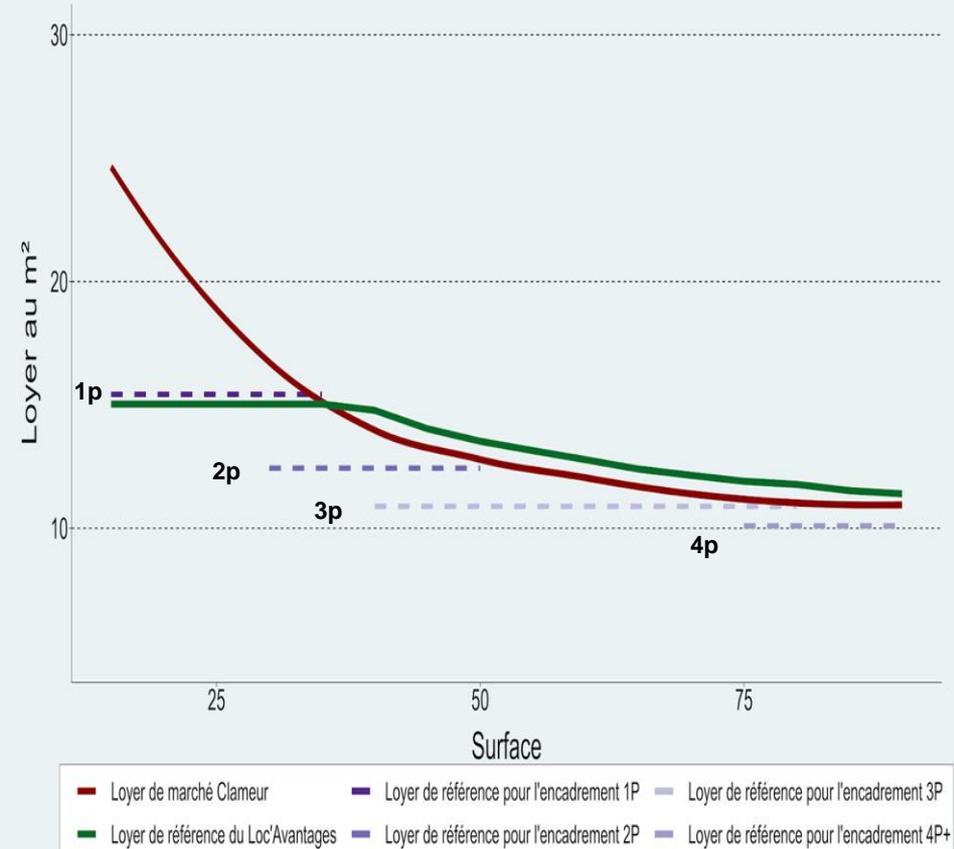
— Loyer de référence pour l'encadrement 4P+

Villeurbanne

Loc'avantages

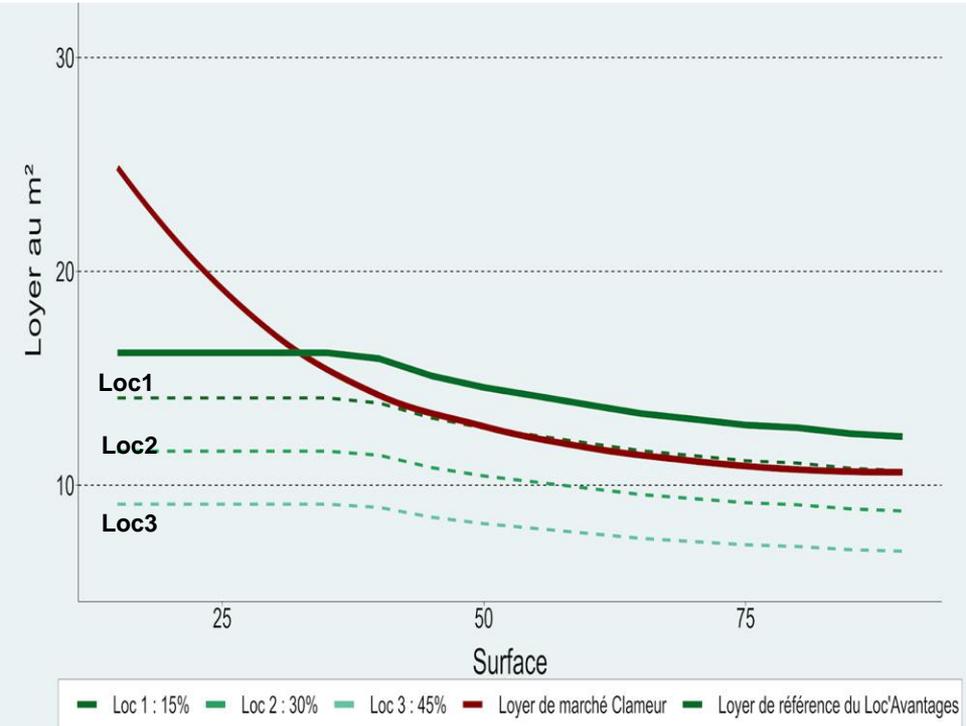


Plafonds de l'encadrement



Lille

Loc'avantages



Plafonds de l'encadrement

