



AGENCE
d'urbanisme et de
développement
CLERMONT
MÉTROPOLE

ENQUÊTE 2020 DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE**

Février 2022

AVANT-PROPOS

Cette publication présente les niveaux de loyers du parc locatif privé observé par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole dans le cadre de l'OLL (Observatoire Local des Loyers) pour l'année 2020. Ces résultats ont été obtenus à partir des données collectées à l'automne 2020 auprès des professionnels de l'immobilier locaux et de particuliers en gestion directe.

Celle-ci s'inscrit dans les travaux menés par l'observatoire depuis 5 ans en tant que membre du réseau des OLL. Elle contribue à accroître la connaissance du parc locatif privé pour favoriser l'information des acteurs du logement et l'ensemble de la population. Cette connaissance accrue est un levier d'amélioration de la conception, de la mise en œuvre et de l'évaluation des politiques publiques en matière de logement aussi bien localement que nationalement.

Avec un niveau de loyer médian hors charges observé de 9€/m², l'agglomération clermontoise reste parmi les territoires où les logements du parc locatif privé sont encore abordables. Pour autant, ce chiffre ne doit pas faire oublier l'ensemble des disparités de loyers selon les zones et caractéristiques des logements présentés dans cette étude.

SOMMAIRE

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU GRAND CLERMONT : DE QUOI PARLE-T-ON ?	4
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DU GRAND CLERMONT : VUE D'ENSEMBLE	8
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DU GRAND CLERMONT EN 2020	12
LES ÉVOLUTIONS DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE 2016 ET 2020	19
LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE DANS LE RÉSEAU OLL	21
CE QU'IL FAUT RETENIR	22

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU GRAND CLERMONT : DE QUOI PARLE-T-ON ?

L'agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole anime depuis 2004, suite à une démarche d'observation des loyers du parc privé un observatoire local des loyers. En 2015, cet outil d'observation des loyers du parc privé a rejoint le réseau national des OLL (Observatoire Local des Loyers). Cette intégration au dispositif national lui permet de réaliser une collecte annuelle de données provenant de sources diversifiées, d'utiliser une méthode normée et d'accroître les partenariats locaux auprès des acteurs publics et privés du logement. Tout en garantissant une plus grande objectivité des résultats.

En 2020, dans une volonté de renforcer son rôle auprès des partenaires et du réseau OLL, l'observatoire a demandé son agrément et l'a obtenu fin février 2021. L'OLL clermontois fait ainsi partie des 14 OLL du réseau également agréés à cette date. L'agrément s'inscrit dans la continuité des travaux menés par l'OLL jusqu'à ce jour et apporte un gage de qualité supplémentaire aux analyses produites.

L'observatoire local des loyers du Grand Clermont est un outil permettant d'acquérir une meilleure connaissance du marché locatif privé, favorisant l'information des acteurs du logement et de l'ensemble de la population. Cette connaissance accrue du marché locatif est également un levier d'amélioration de la conception, de la mise en œuvre et de l'évaluation des politiques du logement. Cette publication présente l'analyse des résultats des données collectées par l'observatoire pour l'année 2020, dernière enquête de l'OLL sans l'agrément. Il s'agit de la 5ème collecte menée par l'OLL.

UN OBSERVATOIRE MEMBRE DU RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Aujourd'hui, le réseau des observatoires locaux des loyers se compose de 33 observatoires enquêtant sur 48 territoires. Ce réseau soutenu par le ministère en charge du Logement, permet aux structures qui en sont membres de bénéficier d'un appui technique de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) pour la méthode de collecte et le traitement des données. En outre, l'ANIL assure également l'animation du réseau via la mise en relation des observatoires entre eux, leur permettant ainsi de bénéficier des retours d'expériences de chacun.

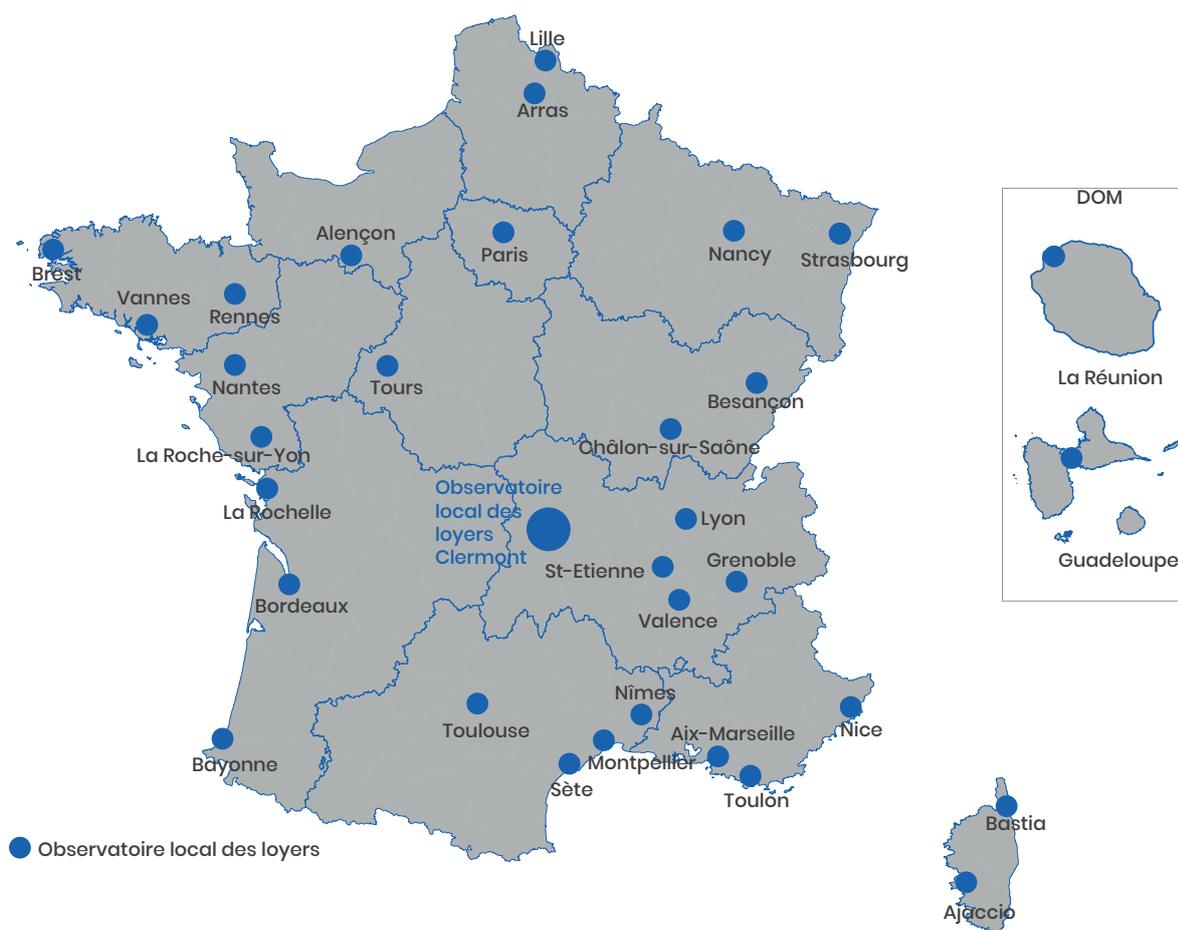
Les observatoires membres de ce réseau respectent des principes communs :

- Un ancrage local de l'observatoire, notamment via la mise en place d'une approche partenariale des acteurs concernés
- Le recours à une transparence et à une homogénéité des méthodes pour produire des résultats fiables et comparables
- Une ouverture des données, celles-ci étant disponibles en open data sur le site data.gouv.fr

Ainsi, les analyses des loyers du parc privé de l'observatoire local des loyers du territoire du Grand Clermont peuvent être comparées à d'autres agglomérations, aussi bien à l'échelle nationale, qu'à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, trois autres OLL étant présents sur ce territoire (Lyon, Grenoble et Saint-Etienne).

Les résultats et les publications des différents observatoires locaux des loyers sont disponibles sur le site national des observatoires locaux des loyers : <https://www.observatoires-des-loyers.org>

Ceux de l'OLL clermontois sont également présents sur le site de l'Agence d'Urbanisme : <https://clermontmetropole.org/>



UN OBSERVATOIRE APPLIQUANT UNE MÉTHODOLOGIE FIABLE ET COMMUNE

En tant que membre du réseau des OLL, la méthodologie suivie par l'Observatoire Local des Loyers clermontois correspond à la méthode nationale commune à tous les observatoires. Celle-ci, a été validée par un comité scientifique qui est une instance indépendante placée auprès du ministère en charge du logement et composé de cinq experts compétents en statistiques et économie du logement. Ce comité est garant de la qualité statistique des données produites par les OLL. L'observatoire local des loyers du Grand Clermont collecte annuellement des données sur le parc locatif privé. Le champ d'observation porte sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) – meublés ou non – occupés à titre de résidence principale, qui sont loués au moment de la collecte. Les logements détenus par des bailleurs sociaux, des SEM ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion, sont ainsi exclus de l'observation.

Données collectées en 2020



1153 références de logements en gestion directe collectées
102 % de l'objectif de collecte atteint pour ce mode de gestion

+



4399 références de logements en gestion déléguée collectées
48 % de l'objectif de collecte atteint pour ce mode de gestion

=

5552 références de logements collectées

54 % de l'objectif de collecte atteint



+13 % de l'objectif de collecte atteint par rapport à la collecte 2019

Un taux de sondage de **10,1 %** du parc locatif privé du Grand Clermont

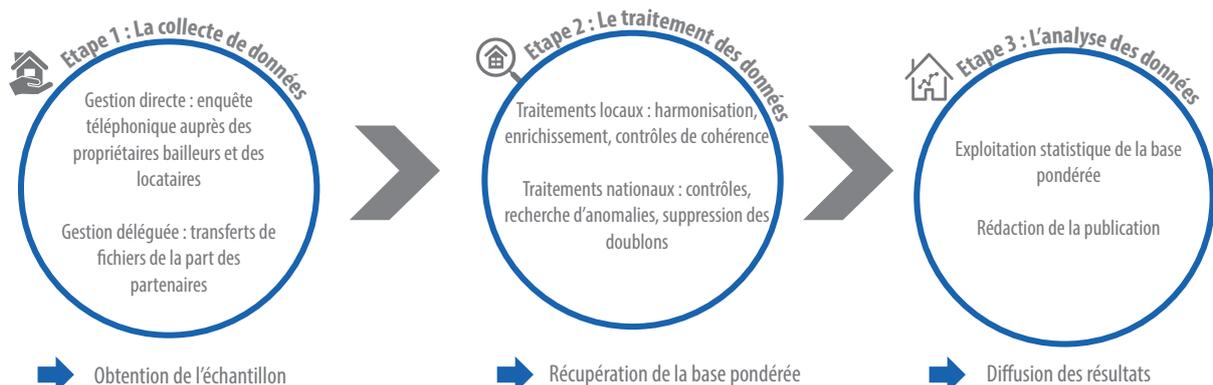
Dans un souci de représentativité du parc de logement locatif privé, les données obtenues par l'observatoire proviennent de sources le plus diversifiées possibles. Ainsi, celles-ci sont collectées auprès des professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens et agents immobiliers), partenaires de l'observatoire pour ce qui est de la gestion déléguée et auprès des bailleurs et locataires en gestion directe, via la réalisation d'une enquête téléphonique.

Une fois les données collectées, celles-ci font l'objet d'un traitement à l'échelle locale afin de les harmoniser et d'en vérifier la cohérence. Elles sont ensuite transmises au centre national de traitement géré par l'ANIL pour un second contrôle. Une fois les contrôles achevés, l'ANIL procède à une pondération de l'échantillon pour que celui-ci soit significatif de la structure du parc.

Les données ainsi redressées et enrichies servent de base à l'exploitation statistique effectuée en vue de la production de la publication annuelle de l'observatoire. Il arrive parfois que le nombre d'observations soit inférieur à 50. Dans ce cas, les résultats n'étant pas assez fiables et précis, ils ne sont pas diffusés, ce qui se traduit par la présence de données non significatives sur certains graphiques.

Pour répondre à cet enjeu de représentativité, des objectifs de collecte sont définis chaque année par l'ANIL. Ceux-ci, sont répartis selon la localisation des logements, le type d'habitat (individuel ou collectif), le type de location (vide ou meublés), le nombre de pièces et le type de gestion (directe ou déléguée). L'enjeu est ainsi que les données recueillies soient représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques de logement.

Pour 2020, l'OLL du Grand Clermont devait collecter 9126 logements loués vides en gestion déléguée et 1130 logements loués vides en gestion directe. A ceci, s'ajoute également la collecte de données pour 249 logements meublés, tout type de gestion confondue. Pour l'année 2020, ces quotas n'ont pas pu être atteints, en raison notamment d'une collecte de données en gestion déléguée encore insuffisante même si celle-ci est plus conséquente qu'en 2019. Ainsi, ce sont 1300 logements supplémentaires qui ont été enquêtés en 2020, attestant d'une amélioration progressive de l'atteinte de l'objectif de collecte, liée à un nombre croissant de professionnels enquêtés, 9 agences ayant fourni des données pour cette collecte. Suite à l'agrément, la collecte 2021 devrait bénéficier d'un gain de 3000 logements en gestion déléguée soit 29 % de l'objectif global en plus.



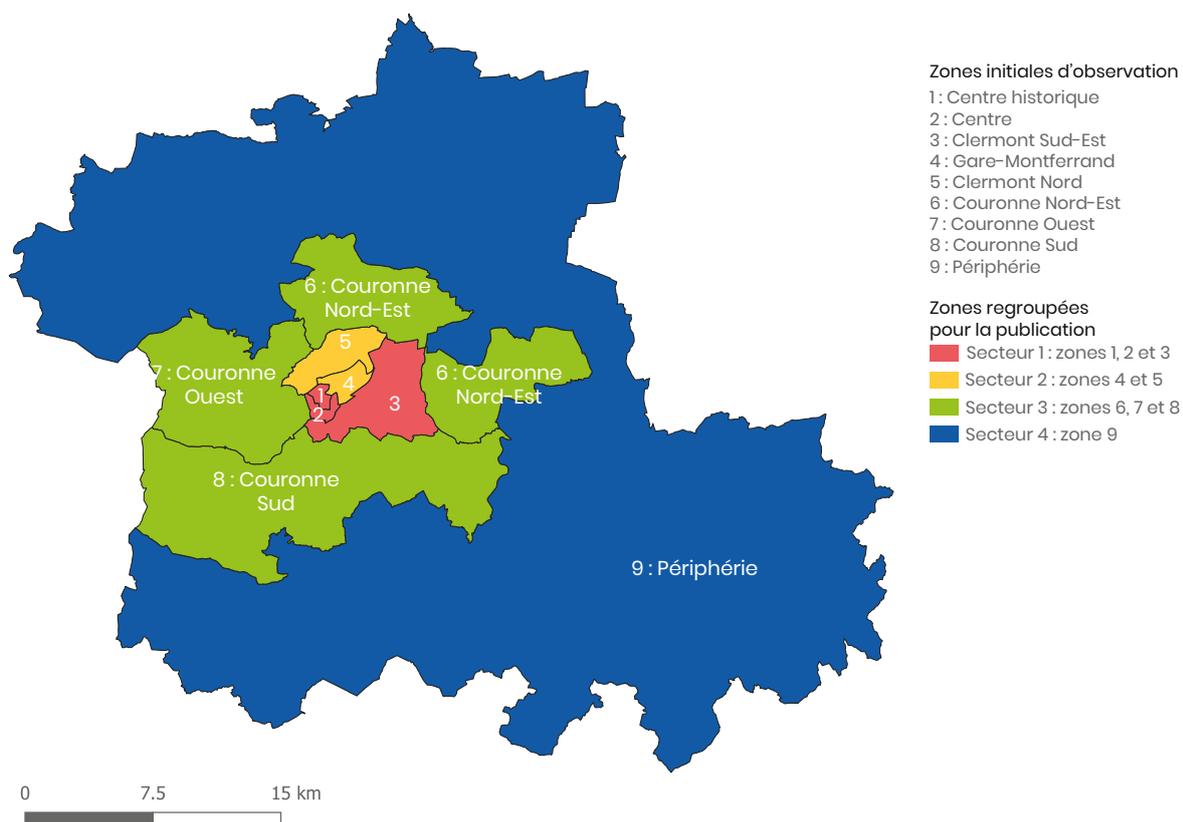
LE PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

Le périmètre d'observation de l'OLL clermontois couvre l'ensemble du Grand Clermont soit 104 communes et 4 EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale). Initialement, le territoire observé se décompose en 9 secteurs d'études :

- 5 secteurs au sein de la ville de Clermont-Ferrand
- 3 secteurs correspondants aux couronnes de Clermont-Ferrand, qui additionnés aux 5 secteurs de la ville-centre forment la métropole clermontoise
- 1 secteur correspondant à la périphérie

Cependant, en raison de la non-atteinte de l'objectif de collecte pour l'année 2020, il est impossible de publier des chiffres insuffisamment fiables à l'échelle des neuf secteurs initiaux de l'observatoire. Aussi, ces secteurs ont fait l'objet de regroupements de manière à pouvoir publier les présents résultats. Ces regroupements sont les suivants :

- Secteur 1 (Clermont-Ferrand 1) : centre historique, centre et sud-est de Clermont-Ferrand
- Secteur 2 (Clermont-Ferrand 2) : Clermont Nord et Gare - Montferrand
- Secteur 3 (Couronnes) : les trois couronnes de Clermont-Ferrand
- Secteur 4 : la périphérie



L'agrégation de ces différents secteurs permet d'avoir des données à différentes échelles :

- **Intra-urbaine** : chacune des zones au sein de Clermont-Ferrand
- **Ville-centre (Clermont-Ferrand)** : regroupement des zones au sein de Clermont-Ferrand
- **Métropole clermontoise (Clermont Auvergne Métropole)** : regroupement des zones constituant Clermont-Ferrand et ses couronnes
- **Grand Clermont** : regroupement de toutes les zones observées

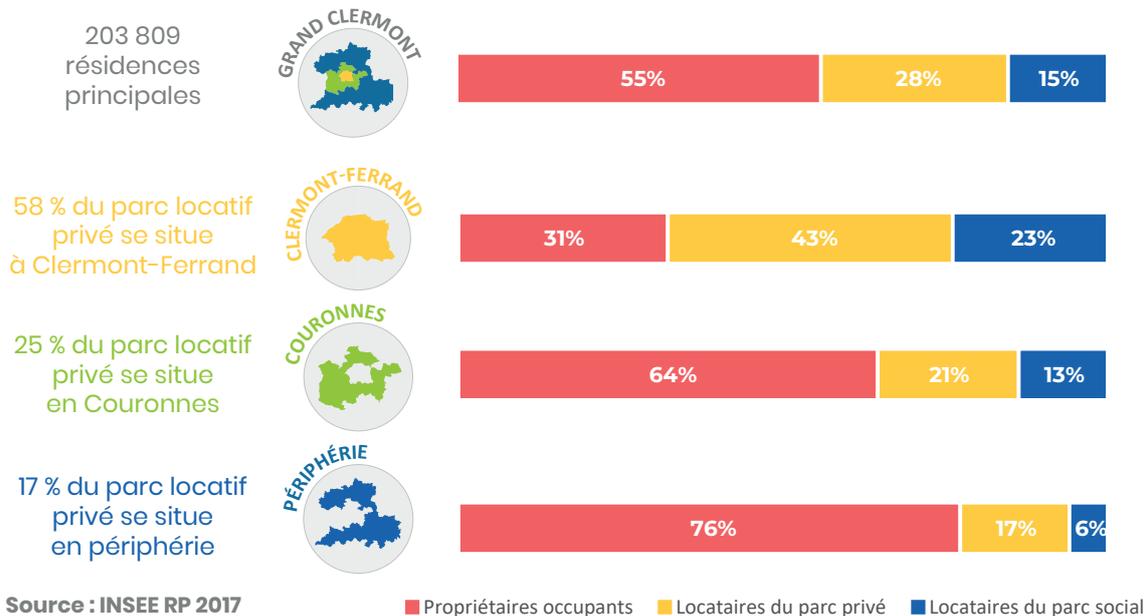
Ville-centre : ville principale d'une agglomération urbaine en terme de population.



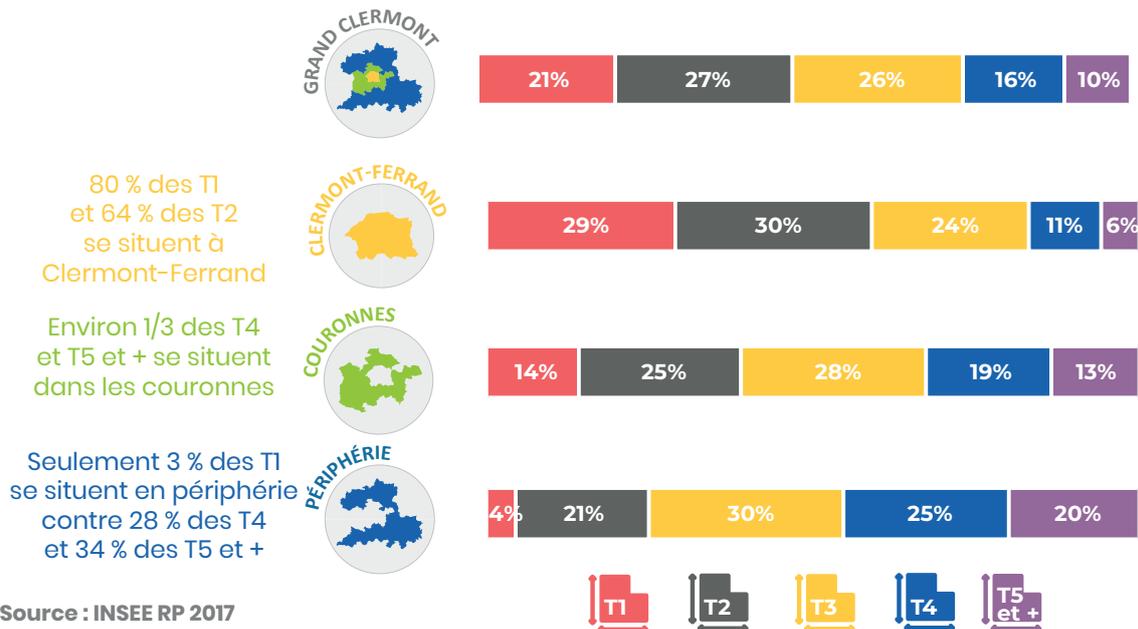
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DU GRAND CLERMONT : VUE D'ENSEMBLE

QUELS SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ ?

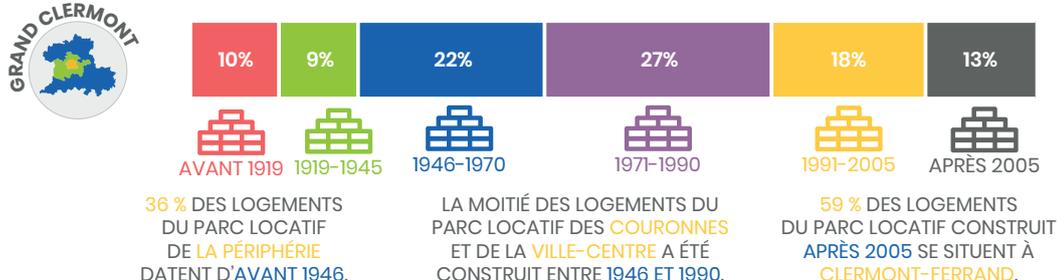
LOCATAIRE DU PARC PRIVÉ, UN STATUT D'OCCUPATION MAJORITAIRE UNIQUEMENT DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DE CLERMONT-FERRAND :



UN PARC LOCATIF COMPOSÉ MAJORITAIREMENT DE T2 ET DE T3 :

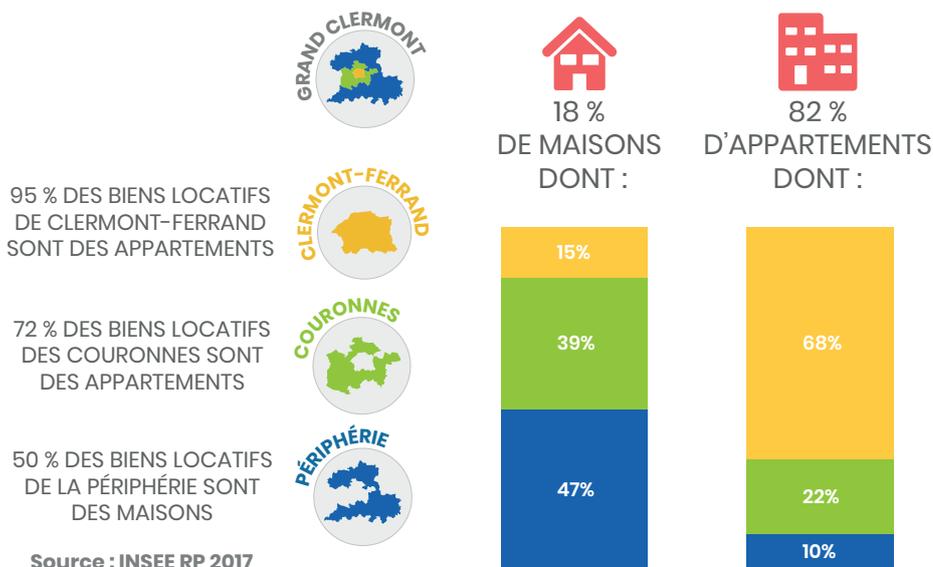


UN PARC LOCATIF ESSENTIELLEMENT CONSTRUIT ENTRE 1946 ET 1990 :



Source : INSEE RP 2017

LE LOGEMENT COLLECTIF COMME PRINCIPAL BIEN DU PARC LOCATIF PRIVÉ, UNE RÉPARTITION INÉGALE SELON LES TERRITOIRES DU GRAND CLERMONT :



Source : INSEE RP 2017

DES LOGEMENTS LOCATIFS MEUBLÉS RARES, PRINCIPALEMENT SITUÉS À CLERMONT-FERRAND :

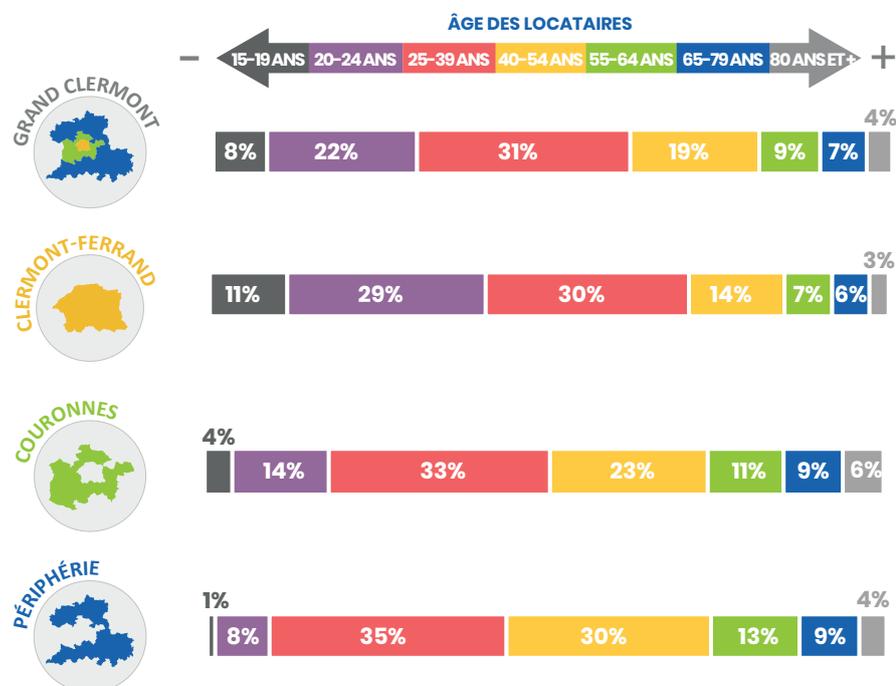


■ Vides ■ Meublés

DANS LES COURONNES ET EN PÉRIPHÉRIE, CE TYPE DE BIEN SE FAIT RARE, PUISQU'IL N'Y REPRÉSENTE RESPECTIVEMENT QUE 9 % ET 3 % DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE CES SECTEURS.

QUI SONT LES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ?

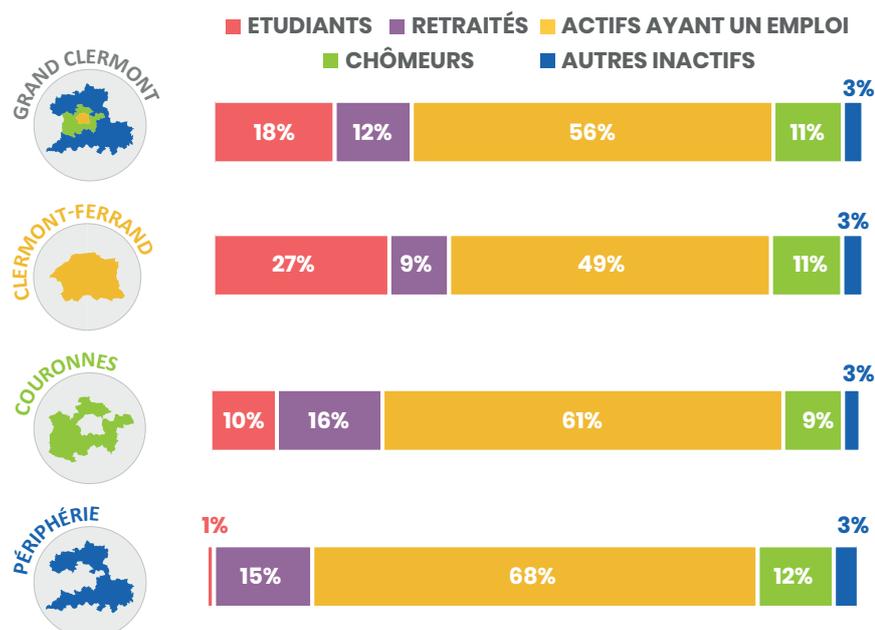
DES LOCATAIRES PLUS JEUNES À CLERMONT-FERRAND QU'EN PÉRIPHÉRIE :



A l'échelle du Grand Clermont, 31 % des maisons sont louées par des 25-39 ans et 31 % par des 40-54 ans tandis que pour les appartements 16 % sont loués par des 20-24 ans et 29 % par des 25-39 ans. 41 % des T1 sont loués par des 20-24 ans, tandis que 36 % des T5 et + sont loués par des 40-54 ans.

Source : INSEE RP 2017

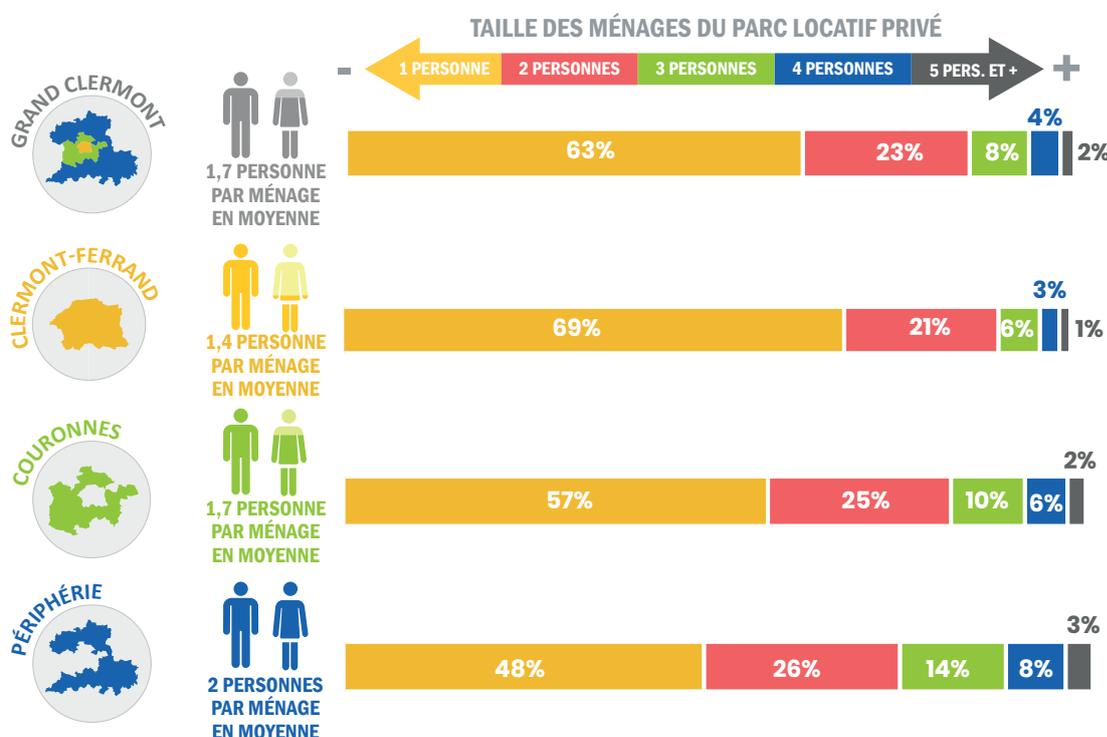
PLUS D'UN LOCATAIRE SUR DEUX EST UN ACTIF AYANT UN EMPLOI :



Au sein du Grand Clermont, 49 % des T1 sont loués par des étudiants. Les grands logements (T4 et T5+) sont quant à eux essentiellement loués par des actifs ayant un emploi, respectivement 63,5 % et 56,9 %.

Source : INSEE RP 2017

UNE PRÉDOMINANCE DES PETITS MÉNAGES PARMIS LES LOCATAIRES :

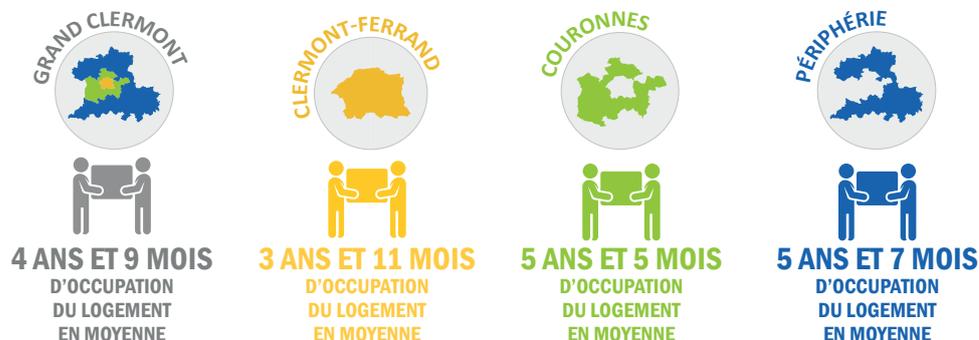


Tout statut d'occupation confondu, il y a en moyenne 2,1 personnes par ménage dans le Grand Clermont contre 1,7 personnes à Clermont-Ferrand

Au sein du Grand Clermont, 67 % des appartements sont loués par des personnes seules contre 35 % des maisons. On dénombre en moyenne 2,3 personnes par ménage dans les maisons contre 1,5 personne pour les appartements. 96 % des T1 sont loués par un ménage d'une personne contre 23 % des T5 et +.

Source : INSEE RP 2017

DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ RELATIVEMENT MOBILES, NOTAMMENT À CLERMONT-FERRAND :



Au sein du Grand Clermont, les locataires d'une maison sont installés depuis 6 ans et 4 mois contre 4 ans et 5 mois pour les locataires d'un appartement. La durée d'occupation moyenne d'un T1 est de 2 ans et 10 mois contre 6 ans et 1 mois pour un locataire de T5 et +. Ainsi, 50,5 % des locataires d'un T1 ont emménagés il y a moins de 2 ans.

Source : INSEE RP 2017

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DU GRAND CLERMONT EN 2020

Exemples de logements enquêtés dont le loyer est proche de 9,0 €/m² :

CLERMONT-FERRAND 1	T3 DE 69 M ² CONSTRUIT ENTRE 1991 ET 2005
CLERMONT-FERRAND 2	T3 DE 55 M ² CONSTRUIT APRÈS 2005
COURONNES	T2 DE 51 M ² CONSTRUIT ENTRE 1946 ET 1970
	T5 DE 110 M ² CONSTRUIT ENTRE 1971 ET 1990
PÉRIPHÉRIE	T4 DE 88 M ² CONSTRUIT APRÈS 2005

En 2020, le loyer médian hors charges pour l'ensemble du Grand Clermont, tout type de logements confondus, est de 9,0 €/m². Ce chiffre traduit plusieurs réalités, les biens loués à ce prix pouvant avoir des caractéristiques très différentes comme le montre les exemples ci-contre.

En effet, le niveau de loyer d'un logement est déterminé au regard de plusieurs facteurs dits structurels. Ces différents déterminants sont à la fois liés aux caractéristiques propres au logement et à son immeuble, ainsi qu'à des caractéristiques externes au logement, qui jouent sur l'attractivité ou non de ce dernier et impacte le montant du loyer. Le niveau de loyer d'un bien dépend ainsi notamment : de sa localisation, de sa typologie, de son époque de construction, de l'ancienneté d'emménagement du locataire, du type d'habitat, du type de location et parfois de son mode de gestion. Tout ceci joue également un rôle sur la capacité du logement à répondre à la demande.

Pour 2020, la présente publication propose ainsi l'analyse des niveaux de loyers au regard de ses différents facteurs, pour chacun des secteurs étudiés par l'observatoire, ainsi que l'évolution des niveaux de loyers entre 2016 et 2020.

Loyer médian :

loyer en dessous duquel se situent 50% des loyers. La moitié des individus a un loyer inférieur au loyer médian tandis que l'autre moitié a un loyer supérieur.

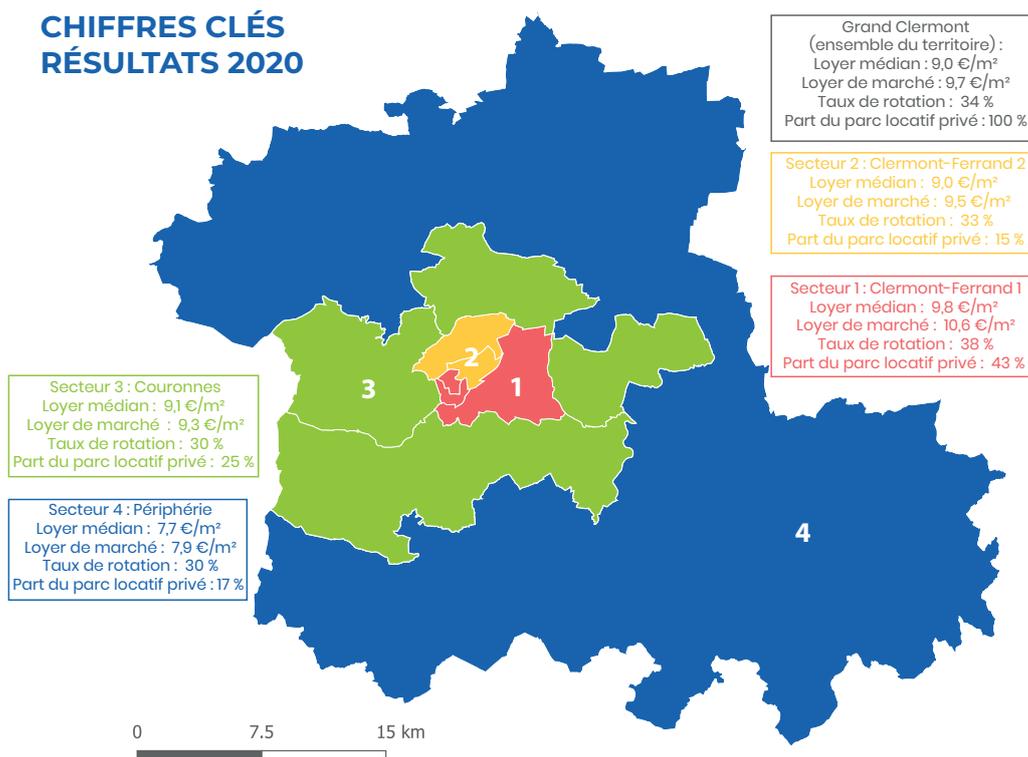
Loyer de marché ou de relocation :

loyer des logements loués depuis moins d'un an (âge des baux inférieur à un an).

Taux de rotation :

pourcentage de locataires emménagés depuis moins d'un an dans leur logement.

CHIFFRES CLÉS RÉSULTATS 2020



Sources : OLL 2020, INSEE RP 2017

DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS À CLERMONT-FERRAND QU'EN PÉRIPHÉRIE

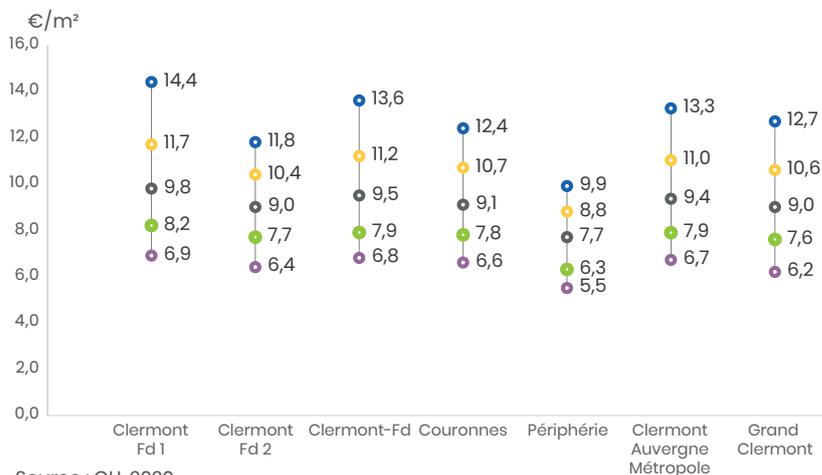
Les logements situés dans une zone centrale ont tendance à avoir un loyer en €/m² plus élevé qu'en périphérie, en raison notamment de la présence importante de logements de petite taille dans la centralité, lesquels ont un loyer en €/m² plus élevé que les logements de grandes tailles. Le loyer médian hors charges en €/m² est plus élevé au sein de Clermont-Ferrand que dans le reste du territoire.

Au sein même de la ville-centre, le secteur Clermont-Ferrand 1 (centre historique, centre et sud-est de la ville) est celui ayant le niveau de loyer en €/m² le plus élevé de la ville. C'est également celui avec la dispersion des niveaux de loyers la plus importante (80 % des observations comprises entre 6,9 €/m² et 14,4 €/m²). Ceci traduit une hétérogénéité des biens locatifs dans ce secteur : appartements de petites tailles au niveau du centre-ville ou encore maisons dans le secteur Sud-Est, ces biens pouvant aussi bien être récents qu'anciens.

Au contraire, le secteur périphérique est celui ayant le niveau de loyer en €/m² hors charges le moins élevé du Grand Clermont. Ceci s'explique notamment par le fait que celui-ci comporte des zones plus rurales, potentiellement moins recherchées en raison de leur éloignement à la zone centrale. Il s'agit également du secteur où la dispersion des loyers observés est la plus réduite (80 % des observations comprises entre 5,5 €/m² et 9,9 €/m²), la composition du parc locatif y étant plus homogène.

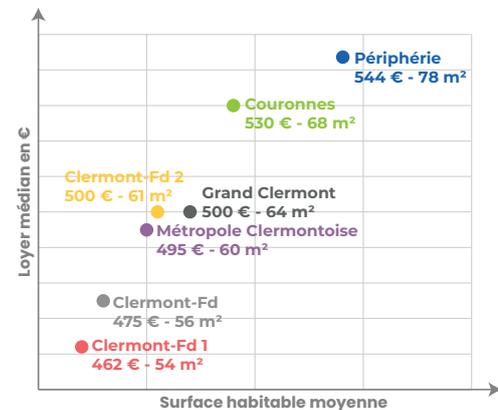
Pour autant, comme le montre le graphique ci-contre, les niveaux de loyers médians en euros sont plus élevés dans les secteurs éloignés de la centralité, les logements loués y ayant des surfaces habitables plus importantes. Ainsi, un locataire paie en général un loyer plus élevé en périphérie que dans la ville-centre mais son logement est plus grand.

● D1 ● Q1 ● Médiane ● Q3 ● D9

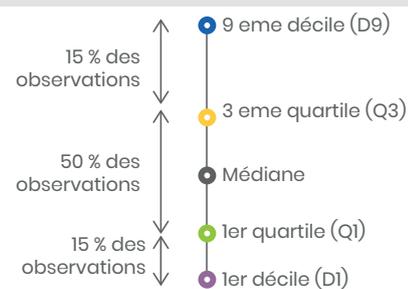


Source : OLL 2020

Loyer médian en € hors charges selon la surface habitable moyenne par secteur :



COMMENT LIRE CE TYPE DE GRAPHIQUE ?



Ce graphique permet de traduire les caractéristiques de dispersion d'une série statistique, dans notre cas les loyers au regard d'une zone ou d'une typologie de logements par exemple. L'ensemble du graphique rassemble 80 % des loyers qui ont été observés, plus ce diagramme sera resserré moins les niveaux de loyers seront disparates, au contraire plus ce diagramme sera étendu, plus les niveaux de loyers seront dispersés.

Sur ce graphique plusieurs indicateurs peuvent être lus, permettant de caractériser cette dispersion. On y trouve ainsi :

- Le 1^{er} décile : valeur en dessous de laquelle se situe 10 % des loyers observés.
- Le 1^{er} quartile : 25 % des loyers observés se situent en dessous de cette valeur.
- La médiane : valeur en dessous de laquelle se situe 50 % des loyers observés : la moitié des ménages paie un loyer supérieur à ce loyer médian, l'autre moitié paie un loyer inférieur à ce loyer médian.
- Le 3^{ème} quartile : 25 % des loyers observés se situent au-dessus de cette valeur.
- Le 9^{ème} décile : valeur au-dessus de laquelle se situe 10 % des loyers observés.

UNE DÉGRESSIVITÉ DES NIVEAUX DE LOYERS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Quelle est la surface habitable moyenne selon le secteur et la typologie de logement ?

Clermont-Ferrand	T1 : 27 m ² T2 : 44 m ² T3 : 65 m ² T4 : 85 m ² T5 et + : 120 m ²
Couronnes	T1 : 28 m ² T2 : 44 m ² T3 : 66 m ² T4 : 87 m ² T5 et + : 118 m ²
Périphérie	T1 : non significatif T2 : 50 m ² T3 : 69 m ² T4 : 91 m ² T5 et + : 121 m ²

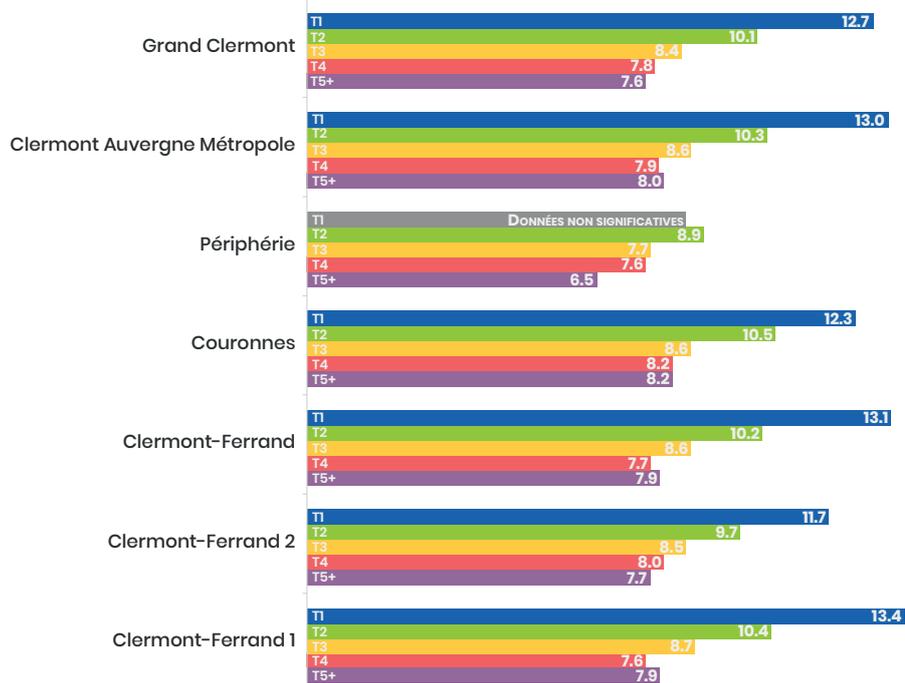
La typologie du logement est un déterminant important dans la fixation du montant du loyer. Cette caractéristique est directement liée à la surface habitable du bien locatif.

Pour tous les territoires observés, **moins le logement comporte de pièces plus celui-ci sera loué à un prix en €/m² élevé comparativement au logement comportant un grand nombre de pièces**. Il existe en effet une dégressivité des loyers en €/m² qui suit l'augmentation du nombre de pièces dans le logement. Celle-ci, est d'autant plus marquée entre les logements de petite taille (T1 et T2) qu'entre les logements de grande taille (T4 et T5). En effet, entre ces deux typologies, l'écart est minime voire inexistant dans certains secteurs.

Les logements de petite taille, notamment les T1, ont des loyers médians en €/m² plus élevés à Clermont-Ferrand, notamment à Clermont-Ferrand 1 que dans les couronnes. Pour les T2, le niveau de loyer est légèrement plus élevé dans les couronnes que dans la ville-centre, même s'ils restent proches. Quant aux logements de grande taille (T4 et T5) leurs niveaux de loyers sont également plus élevés dans les couronnes. Pour toutes les typologies de logements, les niveaux de loyers sont moins élevés en périphérie.

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON LA TYPOLOGIE

Source : OLL 2020



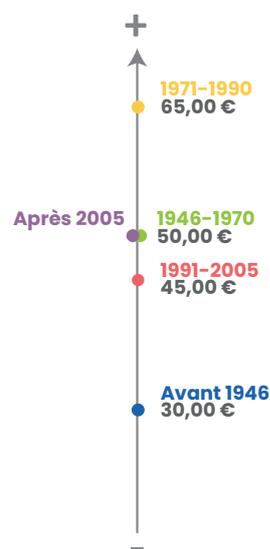
DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOGEMENTS CONSTRUITS APRÈS 1991

Dans l'ensemble du Grand Clermont, **les logements d'après 1991 ont le niveau de loyer médian hors charges en €/m² le plus élevé du parc locatif privé.** Les biens de cette période présentent certains atouts pour les locataires par rapport aux autres périodes : consommation énergétique modérée, petites copropriétés et charges locatives moins élevées.

Au sein du parc récent, c'est la période 1991-2005 qui concentre les loyers médians en €/m² les plus élevés et non celle d'après 2005 (hormis en périphérie et à Clermont-Ferrand 2). Ceci s'explique par le fait que ces logements plus récents sont de moins en moins situés dans la ville-centre au bénéfice du reste de l'agglomération et sont principalement des T2 et des T3, tandis que la période 1991-2005 se portait davantage sur les T1 dont le loyer en €/m² est généralement plus élevé. De plus, les logements construits après 2005 ont pu être construits via des dispositifs d'investissements locatifs qui imposent des plafonds de loyers à respecter.

Au contraire, les logements les moins onéreux du parc locatif privé sont ceux de la période 1946-1970 dans tous les secteurs observés à l'exception de la périphérie. Ce parc est en effet peu attractif pour les locataires bien que le montant des charges locatives y soit égal à celles du parc très récent. Celui-ci est pénalisé par ses formes architecturales jugées peu attrayantes et ses faibles performances énergétiques.

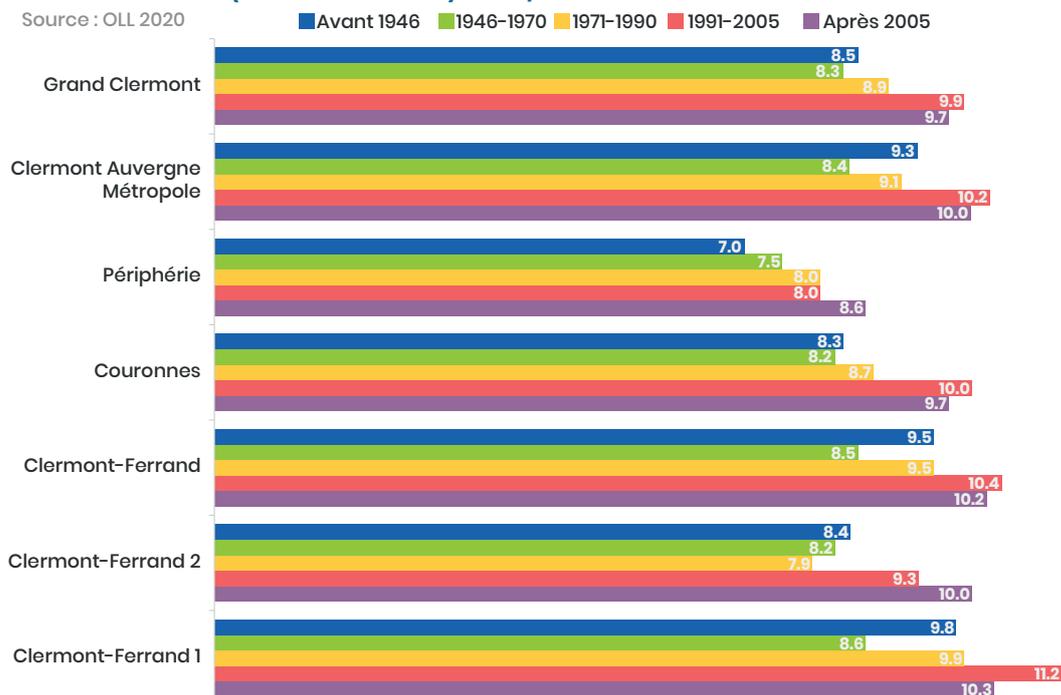
Quel est le montant des charges locatives selon la période de construction ?



A Clermont-Ferrand, les logements d'avant 1946 ont des niveaux de loyers bien plus élevés que ceux de la période 1946-1970, notamment à Clermont-Ferrand 1, où le niveau de loyer observé pour les biens d'avant 1946 est équivalent à celui de la période 1971-1990.

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Source : OLL 2020

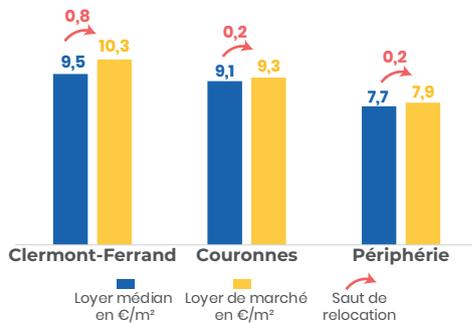


Charges locatives : dépenses engagées par le bailleur pour le logement qu'il loue et que le locataire lui rembourse par la suite. Elles sont payées en plus du loyer. Elles peuvent comprendre les services liés au logement et à l'usage de la résidence, les dépenses d'entretien et de réparations des parties communes, et les taxes locatives.



DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Quelle est la différence de prix en €/m² entre le loyer de marché et le loyer médian par secteurs ?



C'est à Clermont-Ferrand que les locataires sont les plus mobiles, notamment à Clermont-Ferrand 1 avec un taux de rotation de 38 %. La structure du parc locatif privé dans cette zone explique en partie ce fait : la proportion de logements de petites tailles y est plus importante, lesquels s'adressent surtout à des ménages au début de leur parcours résidentiel (étudiants ou jeunes actifs) plus à même d'être mobiles.

Ainsi, plus l'on s'éloigne de la ville-centre, plus les locataires ont tendance à rester stables : 49 % d'entre-eux louent leur logement depuis plus de 3 ans en périphérie contre 40 % à Clermont-Ferrand. La présence plus importante de maisons en périphérie explique en partie ce phénomène, celles-ci étant généralement occupées par des ménages moins mobiles (familles, personnes âgées...).

Ces disparités en termes de mobilité des locataires se répercutent sur les différences de niveaux de loyer de marché observées, puisque les plus élevés sont ceux des zones centrales. Les locataires y étant plus mobiles, les loyers peuvent être révisés plus régulièrement que pour les zones où les locataires restent en place plus longtemps. Ces logements subissent donc en premier les variations dans les prix

IRL : Indice de Référence des Loyers. Cet indice publié trimestriellement par l'INSEE, sert de base à la révision du loyer qui peut être effectuée une fois par an par le bailleur, à la date indiquée sur le bail. Il correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

Loyer de stock : loyer des logements loués depuis plus d'un an (âge des baux supérieur à un an).

Parcours résidentiel : trajectoire d'un ménage dans le parc de résidences principales. Il est fortement lié à l'évolution des besoins du ménage (naissance d'un enfant, séparation...) qui induisent la recherche d'un nouveau logement.

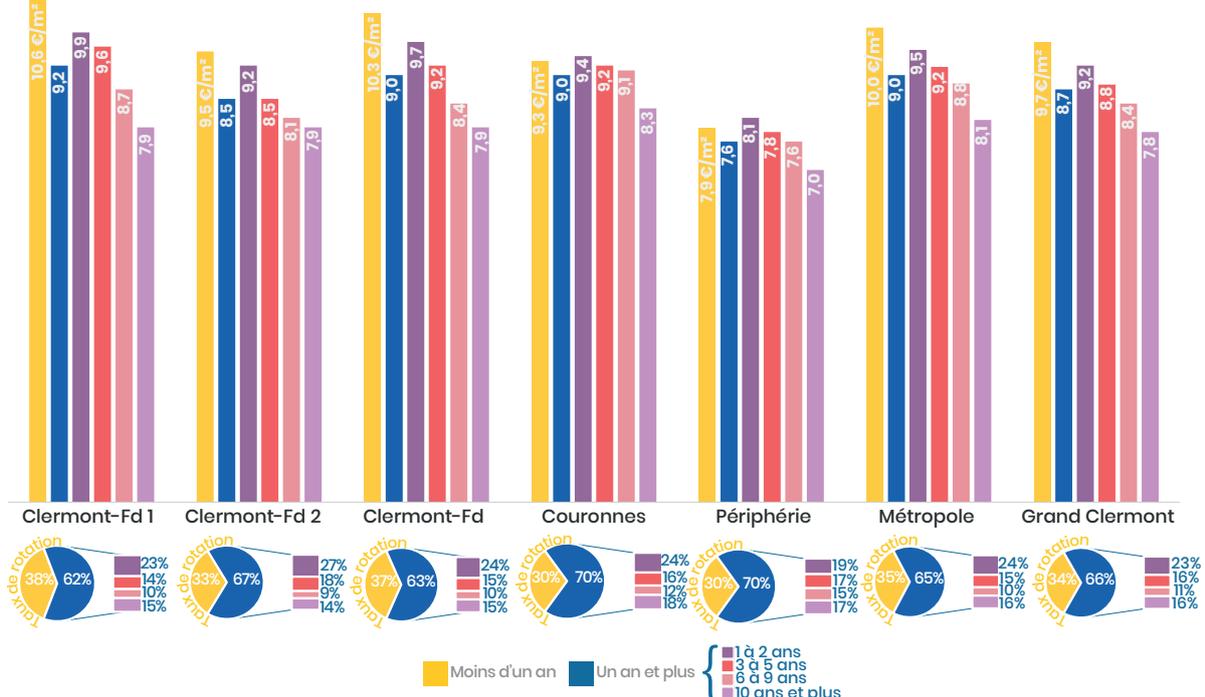
Saut de relocation : écart entre le loyer de marché et le loyer médian. Il permet de mesurer le dynamisme du marché locatif.

du loyer. Au contraire, les loyers de stock ont tendance à être plus stables et donc moins élevés, leurs variations étant essentiellement liées à l'IRL.

D'autre part, le marché locatif connaît un certain dynamisme, puisqu'il n'existe pas de réajustement du loyer à la baisse, le saut de relocation étant systématiquement plus élevé que le loyer médian dans tous les secteurs.

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Source : OLL 2020

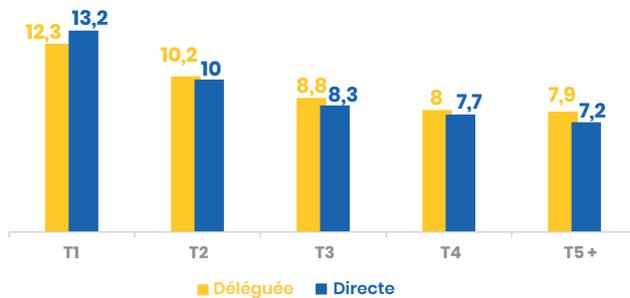


UN NIVEAU DE LOYER SENSIBLEMENT PLUS ÉLEVÉ EN GESTION DÉLÉGUÉE

Globalement, les niveaux de loyers en €/m² hors charges sont plus élevés pour la gestion déléguée que pour la gestion directe, un écart de 0,4 €/m² étant observé. Plusieurs raisons peuvent expliquer ceci : une application de l'IRL moins courante chez les bailleurs en gestion directe ou encore, un taux de relocation légèrement plus important en gestion déléguée (36 % contre 33 %) ce qui explique un loyer plus proche du loyer de marché.

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON LE MODE DE GESTION ET LA TYPOLOGIE

Source : OLL 2020



LOYER MÉDIAN EN €/m² HORS CHARGES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :



Gestion déléguée
9,2 €/m²



Gestion directe
8,8 €/m²

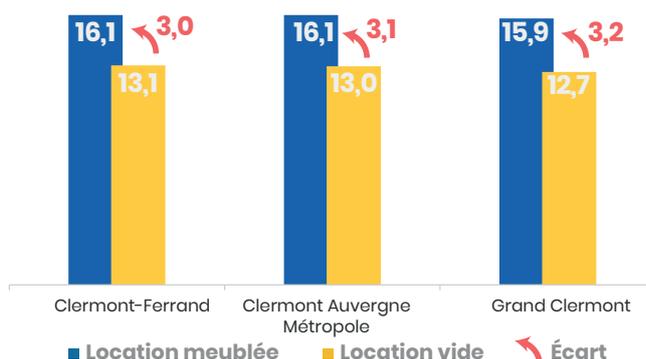
Selon la typologie, ces écarts de prix sont plus ou moins conséquents. C'est pour les T1 et les T5+, que les écarts sont les plus importants entre les deux modes de gestion. A noter que pour les T1, c'est en gestion directe que le niveau de loyer est le plus élevé contrairement à ce qu'on observe pour les autres typologies. Pour ces dernières, les différences de niveau de loyer entre les deux modes sont relativement minimales.

DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES

La majorité des locations meublées se situent au sein de la métropole et plus particulièrement de la ville-centre. Parmi celles-ci, les logements de petite taille et les appartements y sont prédominants. Aussi, les niveaux de loyers des T1 meublés sont plus élevés que ceux de T1 loués vides. D'autre part, la souplesse d'installation dans ces logements permet aux locataires qui y résident d'être plus mobiles, le taux de rotation y est donc plus important que pour les locations vides (66 % contre 34 %).

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON LE TYPE DE LOCATION POUR LES TI

Source : OLL 2020



Chiffres clés sur les locations de meublés :



Loyer médian hors charges de 14,0 €/M²



Loyer médian hors charges de 14,5 €/M²



Loyer de marché médian hors charges de 14,0 €/M²



Loyer médian hors charges de 14,6 €/M²

DES APPARTEMENTS AVEC DES NIVEAUX DE LOYER PLUS IMPORTANTS QUE LES MAISONS

Quel est le loyer médian d'une maison ou d'un appartement au sein du Grand Clermont ? Quelle surface moyenne de ces types d'habitat ?

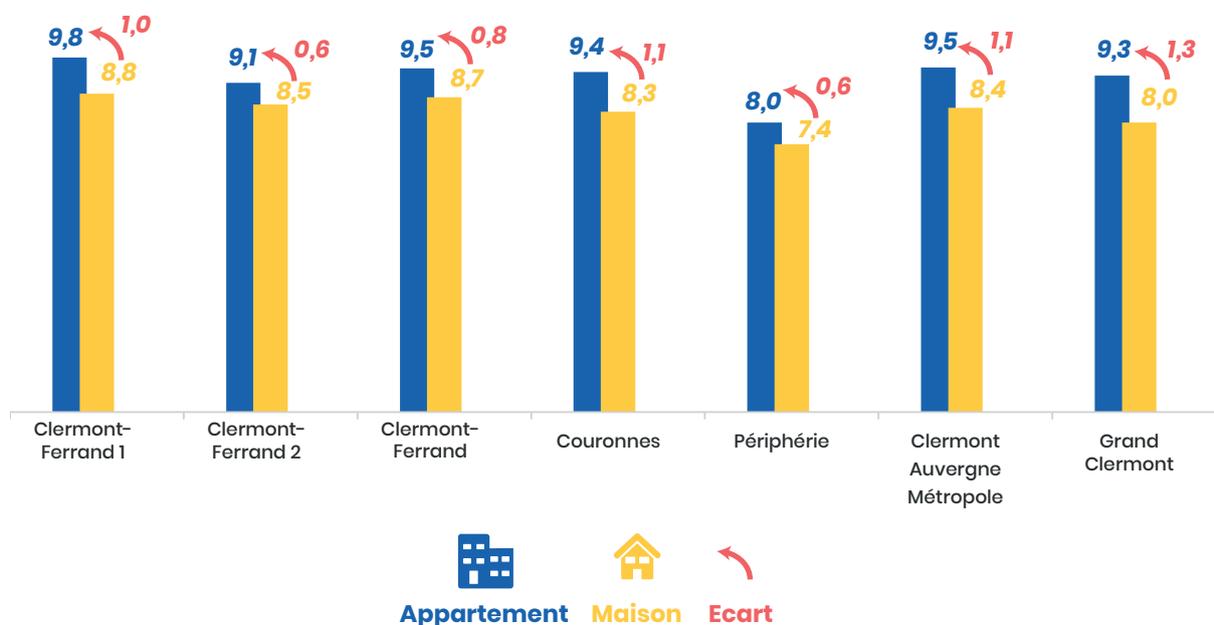


Sur l'ensemble du Grand Clermont, les appartements ont un niveau de loyer médian hors charges en €/m² largement supérieur aux maisons (+1,3 €/m²). Pour tous les secteurs d'enquêtes, **le loyer médian hors charges en €/m² est plus élevé pour les appartements que pour les maisons.**

Ceci est d'autant plus vrai dans la ville-centre et les couronnes (respectivement + 0,8 €/m² et + 1,1 €/m²). Au sein de Clermont-Ferrand, c'est dans le secteur le plus central, Clermont-Ferrand 1, que l'écart est le plus important. Au contraire, c'est en périphérie que l'écart de prix entre les maisons et les appartements est le moins élevé. La part moins importante de petits logements (T1 et T2) en périphérie comparativement aux zones centrales peut expliquer ce phénomène. Les appartements et les maisons situés en périphérie ont des caractéristiques (surface, nombre de pièces...) plus similaires pouvant expliquer cette équivalence de niveaux de loyer en €/m² hors charges.

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON LE TYPE D'HABITAT

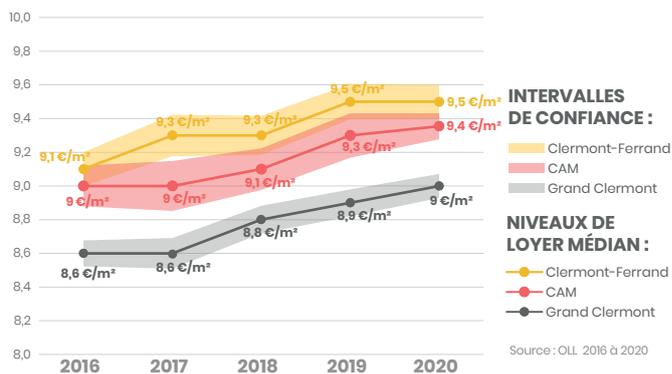
Source : OLL 2020



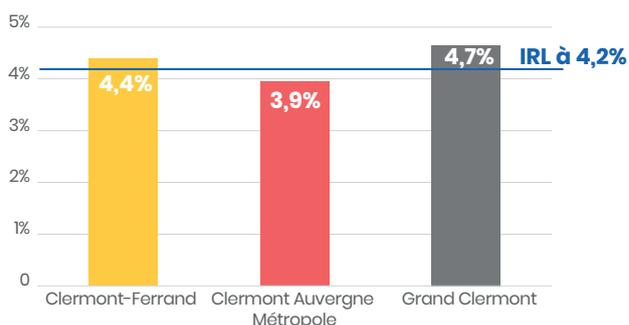
LES ÉVOLUTIONS DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE 2016 ET 2020

UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² ENTRE 2016 ET 2020

Entre 2016 et 2020, le niveau des loyers médians en €/m² hors charges a augmenté de 0,40 €/m² à l'échelle du Grand Clermont passant de 8,6 €/m² à 9 €/m². Ce phénomène est observé dans les mêmes proportions pour les territoires de Clermont-Ferrand et de Clermont Auvergne Métropole, où les loyers ont également progressés de 0,40 €/m². Ainsi, pour Clermont Auvergne Métropole, les niveaux de loyers sont passés de 9 €/m² en 2016 à 9,4 €/m² en 2020.



L'augmentation des niveaux de loyer en €/m² hors charges peut en grande partie être expliquée par la probable application de l'indice de référence des loyers (IRL), lequel a augmenté de 4,2 % en moyenne entre 2016 et 2020. Cet indice peut en effet être appliqué une fois par an par le propriétaire-bailleur pour réviser le loyer. Les taux d'évolution observés à Clermont-Ferrand et sur l'ensemble du Grand Clermont, sont légèrement supérieurs à ce taux d'évolution de l'IRL sur la même période.



Source : OLL 2016 - 2020

Intervalle de confiance : zone délimitée par une valeur maximum et une valeur minimum entre lesquelles les résultats sont compris de manière certaine.



MÉTHODOLOGIE :

La méthodologie employée consiste à calculer différents indicateurs (taux d'évolution, écart en € et €/m²) entre deux dates de collecte, à savoir 2016 et 2020. Les résultats obtenus traduisent des premières tendances mais présentent certaines limites. En effet, bien que les logements collectés en 2020 dans le cadre de l'OLL, soient de plus en plus suivis dans le temps (schéma ci-dessous), l'utilisation de la méthode par panel, qui consiste à réenquêter les mêmes logements chaque année et est donc plus révélatrice des évolutions de niveaux de loyers reste encore impossible.

PANEL ENQUÊTÉ EN 2020



- Logement enquêté depuis 2016
- Logement enquêté depuis 2017
- Logement enquêté depuis 2018
- Logement enquêté depuis 2019
- Logement enquêté depuis 2020

D'autre part, les données collectées par l'OLL s'appuient sur un échantillon et ne sont donc pas exhaustives. Aussi, malgré la pondération des résultats, il n'est pas exclu que certaines évolutions résultent d'un effet panel (logements collectés ayant des loyers plus élevés que l'année précédente au vu de leurs caractéristiques, tirant les niveaux de loyers vers le haut). Ces résultats d'évolutions sont donc à considérer avec précautions et l'intervalle de confiance des résultats est signalé sur les graphiques.

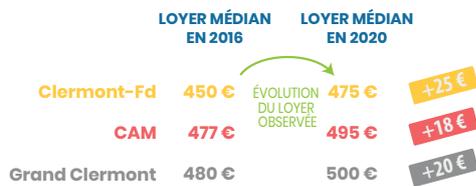
Ceci traduit une évolution des loyers pouvant être induite par d'autres facteurs, par exemple une rotation plus importante des locataires ou des secteurs plus recherchés dans le cas de Clermont-Ferrand. Au contraire, le taux d'évolution observé à Clermont Auvergne Métropole est légèrement moindre que l'évolution de l'IRL sur la même période, les locataires y étant moins mobiles il est possible que les loyers y soient moins régulièrement réévalués.



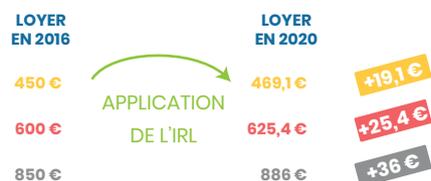
UNE ÉVOLUTION DES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ PLUS IMPORTANTE DANS LA VILLE-CENTRE QU'EN PÉRIPHÉRIE

Quel impact sur les niveaux de loyers en euros ?

De manière générale, le niveau de loyer médian en euros hors charges a augmenté d'environ 20 € pour l'ensemble des territoires d'observation. Le loyer médian observé est ainsi passé de 480 € en 2016 à 500 € en 2020 dans l'ensemble du Grand Clermont. Toutefois, cela ne signifie pas que tous les locataires ont vu leur loyer augmenté de 20 € sur ce laps de temps. En effet, tous les propriétaires ne réévaluent pas forcément leur loyer entre deux locataires ou n'appliquent pas l'IRL.



D'autre part, en appliquant l'IRL à plusieurs montant de loyers, on constate que les loyers plus élevés ont une augmentation de leur loyer en € plus importante.

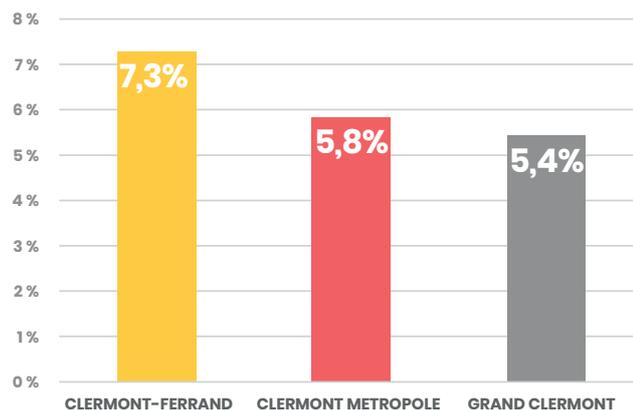


L'IRL appliqué dans cet exemple se base sur un logement dont le loyer est réévalué au 1er trimestre de chaque année.

Les niveaux de loyer de marché en €/m² hors charges ont augmenté sur la période 2016-2020. Cette augmentation est notamment visible dans le coeur urbain avec +0,7 €/m² à Clermont-Ferrand et +0,6 €/m² à Clermont Auvergne Métropole, contre +0,5 €/m² dans l'ensemble du Grand Clermont. Cette évolution différenciée selon les secteurs peut s'expliquer par la structure du parc locatif de ces zones. En effet, au sein de la ville-centre, le parc locatif privé est conséquent et composé en majorité de petits logements pour lesquels les locataires sont relativement mobiles. Aussi, les propriétaires peuvent être amenés à réévaluer plus régulièrement leurs loyers qu'en périphérie où l'on trouve de grands logements et des locataires moins mobiles. Ceci, peut ainsi expliquer cette augmentation plus rapide des loyers dans la ville-centre.



L'évolution des niveaux de loyers de marché entre 2016 et 2020 semble être plus importante à Clermont-Ferrand que dans l'ensemble du Grand Clermont. Toutefois, cette tendance est à appréhender avec précaution, ceci pouvant être lié à un effet panel.



SOURCE : OLL 2016 - 2020

LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE DANS LE RÉSEAU OLL

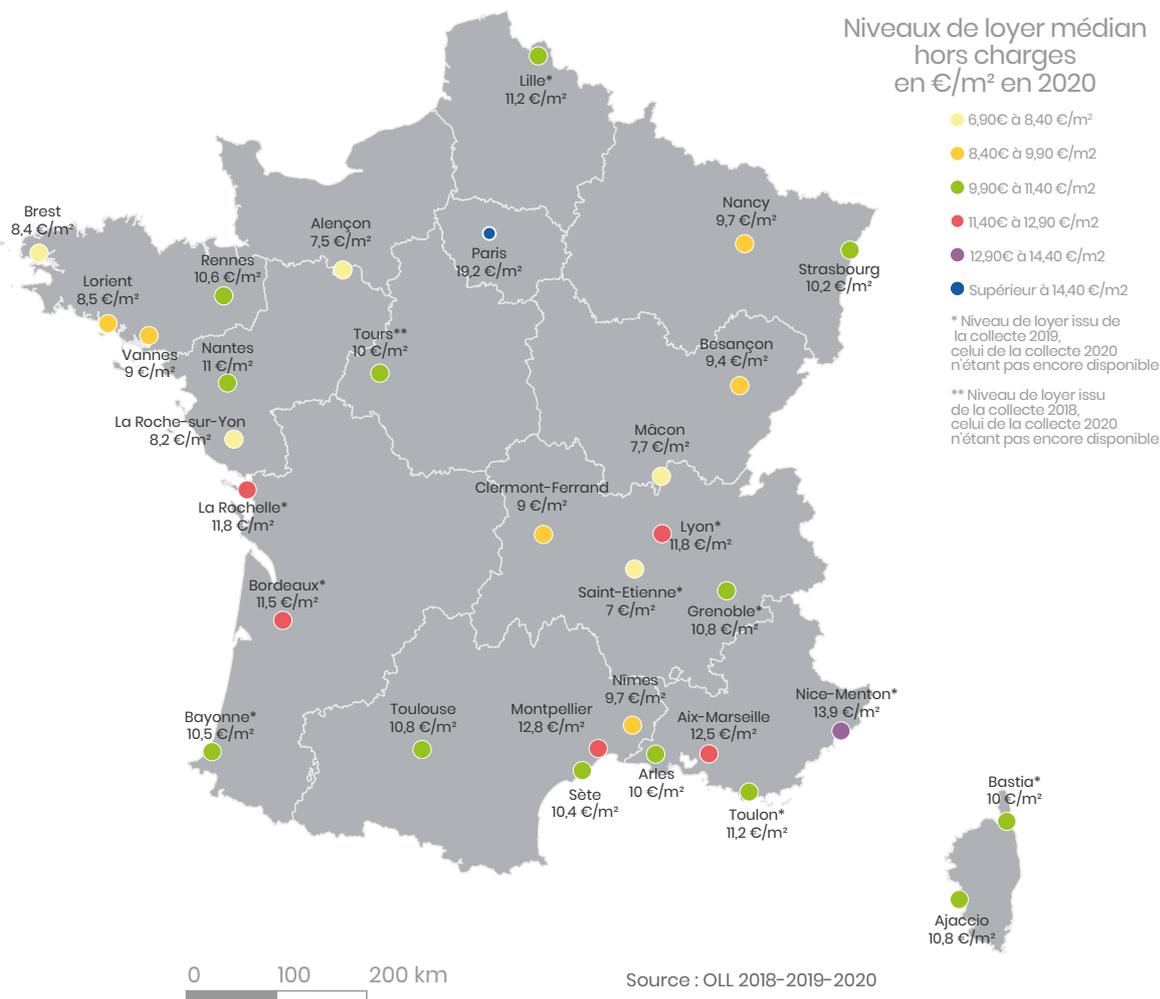
DES NIVEAUX DE LOYERS PARMIS LES MOINS ÉLEVÉS DU RÉSEAU DES OLL

Le niveau de loyer pratiqué dans l'agglomération clermontoise (Grand Clermont) est relativement peu élevé comparativement aux autres territoires du réseau OLL : 29^{ème} niveau de loyer le plus élevé sur les 42 territoires observés. Avec un loyer médian de 9 €/m², l'OLL clermontois a un niveau de loyer équivalent à celui de Vannes. En comparaison avec les métropoles disposant d'un OLL, le territoire clermontois est parmi les moins onéreux, se situant entre Brest et Nancy. Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'OLL clermontois a un niveau de loyer supérieur à celui de Saint-Etienne, où le niveau de loyer est parmi les plus bas observés par le réseau OLL. Cependant, le niveau de loyer de l'agglomération clermontoise se situe loin derrière celui de Grenoble ou de Lyon.

Agglomération (au sens OLL) : désigne le périmètre d'observation d'un observatoire, distinct du sens statistique (unité urbaine) ou institutionnel (communauté d'agglomération).



L'utilisation d'une méthode commune à tous les observatoires locaux des loyers membres du réseau permet de comparer et de positionner les niveaux de loyer de l'agglomération clermontoise. La carte ci-dessous présente les résultats à l'échelle des agglomérations au sens OLL.



CE QU'IL FAUT RETENIR



Le loyer médian de
9 €/m²
observé sur l'ensemble
du territoire

recouvre des disparités selon les zones et les caractéristiques des logements, plusieurs déterminants influant sur le loyer.



Le niveau de loyer est
plus élevé au niveau
de la **ville-centre**

qu'en périphérie

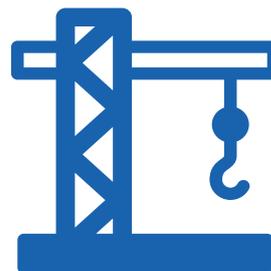
en raison de la différence de composition du parc locatif privé dans ces secteurs.

Clermont-Ferrand concentre des petits logements collectifs dont les locataires sont plus mobiles avec des loyers plus élevés qu'en périphérie, où l'on trouve plutôt des grands logements de type individuel.

Le parc récent (après 1991)

est attractif,

les niveaux de loyer en €/m² étant les plus élevés au regard de la période de construction, même si parmi ceux-ci, les logements datant d'après 2005 sont généralement moins onéreux.



L'évolution des niveaux de loyers

entre 2016 et 2020
suit globalement le rythme
de l'évolution de l'IRL
sur cette période.



Un niveau de loyer parmi les moins élevé du réseau OLL

aussi bien au regard des autres
métropoles que de la région
Auvergne-Rhône-Alpes.



MAÎTRISE D'OUVRAGE : Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole
FINANCEURS : Clermont Auvergne Métropole, Etat
PARTENAIRES : FNAIM, UNIS, FONCIA, Chambre des Notaires du Puy-de-Dôme, Unpi, FPI Auvergne, ANIL, CLCV, CNL 63
FOURNISSEURS DE DONNÉES : Cabinet Boucomont, Cabinet Chauvel Transactions, Clermont Province, EID Immobilier, Foncia, Square Habitat



AGENCE
d'urbanisme et de
développement
CLERMONT
MÉTROPOLE

Publication réalisée par l'agence d'urbanisme Clermont métropole,
dans le cadre de l'Observatoire local des Loyers
Directeur de la publication : Stéphane CORDOBES
Equipe projet : Amélie LEROUX, Aurélie TEIL, Jean-Michel DEMARD, Stéphanie CLOUET,
Akram TOUMANI et Jacques BLENNER
Rédaction : Amélie LEROUX, Jean-Michel DEMARD
Conception graphique, mise en page : Caroline MERIEN
Crédits illustrations : Agence d'urbanisme Clermont Métropole, Adobe Stock.

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Amélie LEROUX - aleroux@clermontmetropole.org - 04 73 13 16 26
Jean-Michel DEMARD - jmdemard@clermontmetropole.org - 04 73 17 48 04