



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
de l'agglomération clermontoise

ENQUÊTE 2016
DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

ANALYSE DES RÉSULTATS

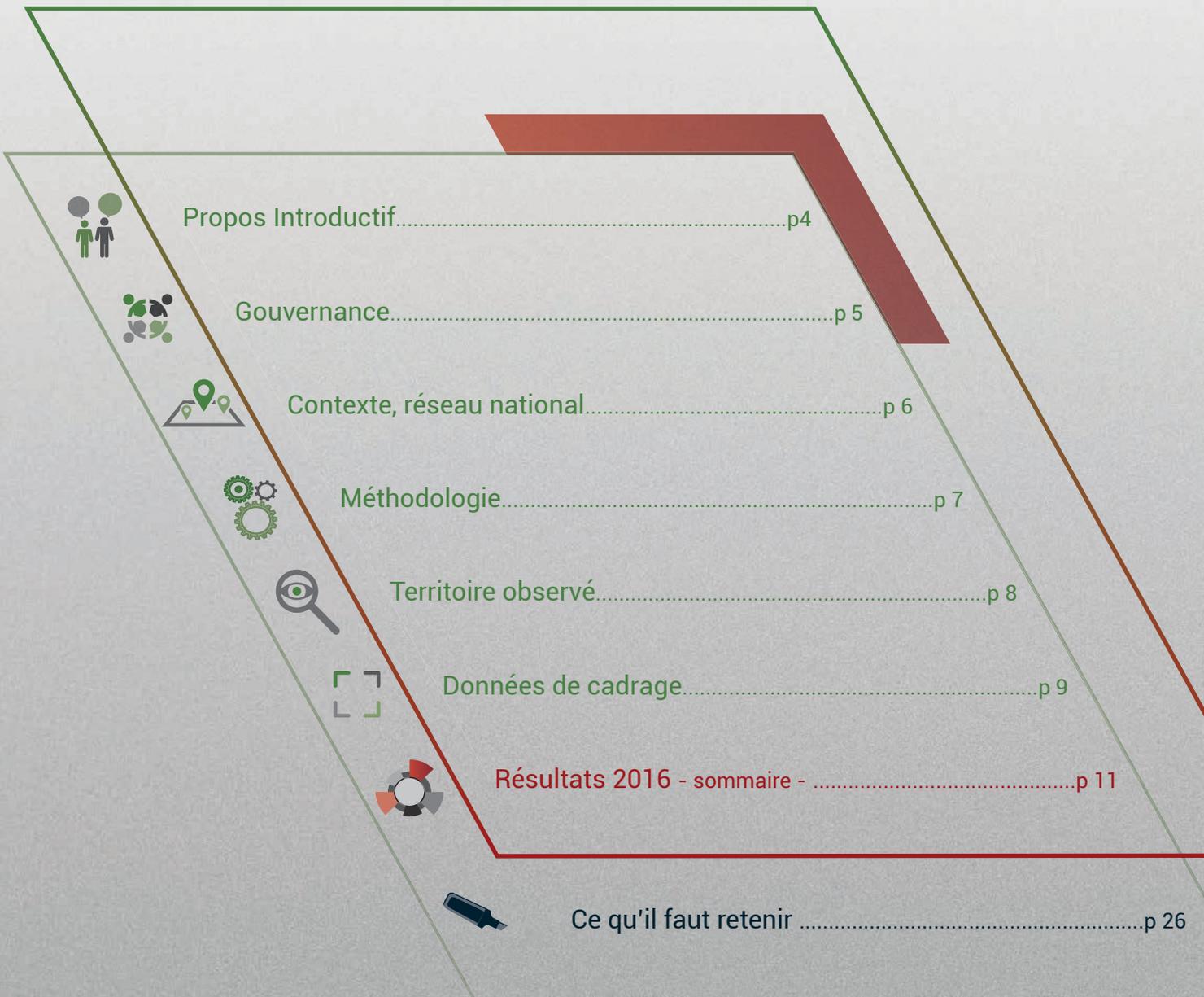


agence d'urbanisme et de développement
Clermont Métropole



Observatoire de l'Habitat

Sommaire



	Propos Introductif.....	p4
	Gouvernance.....	p 5
	Contexte, réseau national.....	p 6
	Méthodologie.....	p 7
	Territoire observé.....	p 8
	Données de cadrage.....	p 9
	Résultats 2016 - sommaire -	p 11
	Ce qu'il faut retenir	p 26

Propos introductif

Depuis 2004, L'Observatoire de l'Habitat du Grand Clermont entreprend un travail d'observation des loyers du parc privé.

Trois enquêtes ont été réalisées en 2004, 2009 et 2014. Ce travail, mené par l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, permet une connaissance fine et partagée des marchés de l'habitat, nécessaire pour élaborer les politiques d'habitat des collectivités. Il sert également d'outil d'aide à la décision pour définir les actions à mener pour connaître et maîtriser l'évolution des loyers, au regard des ressources des ménages.

L'appel à candidature pour rejoindre les Observatoires Locaux des Loyers constitue une véritable opportunité pour la collectivité de passer d'une enquête tous les cinq ans, à une démarche annuelle, ancrée sur une méthode d'analyse nationale.



Odile Vignal
Présidente de
l'Observatoire
de l'Habitat

Nous souhaitons notamment, à travers cette première enquête, positionner l'agglomération clermontoise dans un répertoire national avec d'autres agglomérations, "labelliser" les données diffusées au grand public et aux professionnels, et renforcer et élargir le partenariat local.

L'Observatoire Local des Loyers doit être un outil d'aide à la décision des politiques publiques de l'habitat ainsi qu'un lieu de partage et d'échange avec l'ensemble des acteurs du logement.

Cette première publication s'appuie sur un partenariat étroit avec les professionnels du logement, que ce soit pour le partage des données ou les analyses de ces dernières. Les contacts directs avec le monde des non professionnels, celui des locataires et des propriétaires, contribuent eux aussi à crédibiliser l'observatoire.

L'Observatoire Local des Loyers est dans sa phase d'apprentissage et on ne peut que se réjouir de la solidité de ces premiers résultats. Les enquêtes suivantes le rendront plus mature et plus précis afin de remplir au mieux son rôle d'outil et d'aide à la décision au service de tous.

COMMENT

GROUPE DE TRAVAIL

COMITÉ DE PILOTAGE OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

FÉDÉRATION DES
PROMOTEURS IMMOBILIERS
D'Auvergne

FNAIM

(...)

AGENCE
D'URBANISME
CLERMONT
MÉTROPOLE

GRAND
CLERMONT

L'OEIL
AUVERGNE

DÉPARTEMENT
DU
PUY-DE-DÔME

CLERMONT
AUVERGNE MÉTROPOLE

UNPI AUVERGNE

ACTION
LOGEMENT
SERVICES

RIOM
LIMAGNE ET
VOLCANS

CAF DU
PUY-DE-DÔME

DDT 63

CRPI

COMITÉ DE
PILOTAGE
OBSERVATOIRE
HABITAT

CCI
PUY-DE-DÔME

ASSOCIATION
DU LOGEMENT
SOCIAL DU
PUY-DE-DÔME

ARAUSH

DREAL

LA CNL 63

CHAMBRE
DES NOTAIRES

ADIL 63

CLCV

AFOC

UNION DES SYNDICATS
DE L'IMMOBILIER

RÉFLEXION SUR D'AUTRES THÉMATIQUES : VACANCE, COPROPRIÉTÉS...

CROISEMENT AVEC D'AUTRES OBSERVATOIRES : OQP*, OSE CLERMONT*...

DÉBAT PARTAGE

EXPERTISE, ANALYSE, PRODUCTION D'ÉTUDES...

QUESTIONNEMENT / AIDE À LA DÉCISION

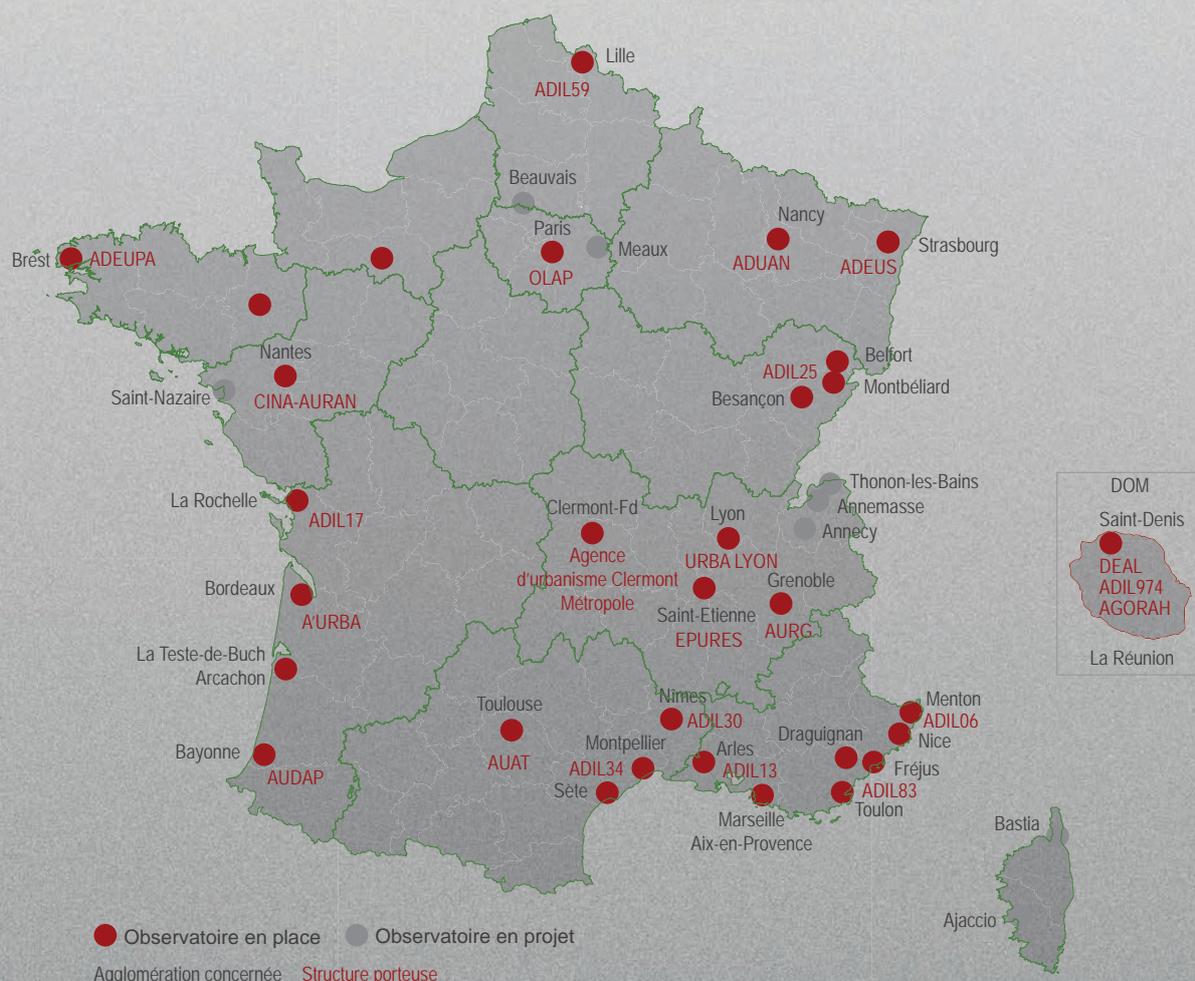
* OQP : Observatoire des Quartiers Prioritaires
OSE Clermont : Observation et Stratégie Economiques

Contexte, réseau national

Engagée depuis de nombreuses années dans les questions d'observation des loyers du parc privé, l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole a été désignée par l'ensemble de ses partenaires pour mener à bien la démarche d'expérimentation de mise en place d'un Observatoire Local des Loyers (OLL), portée par le Ministère du Logement et animée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Ce nouveau dispositif, qui remplace l'Enquête Loyers telle qu'elle préexistait, s'inscrit dans un réseau national et a pour objectif d'améliorer la connaissance du parc locatif privé grâce à des informations complètes et homogènes sur l'ensemble du territoire national.

L'Observatoire des Loyers de l'agglomération clermontoise fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'OLAP, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.



L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

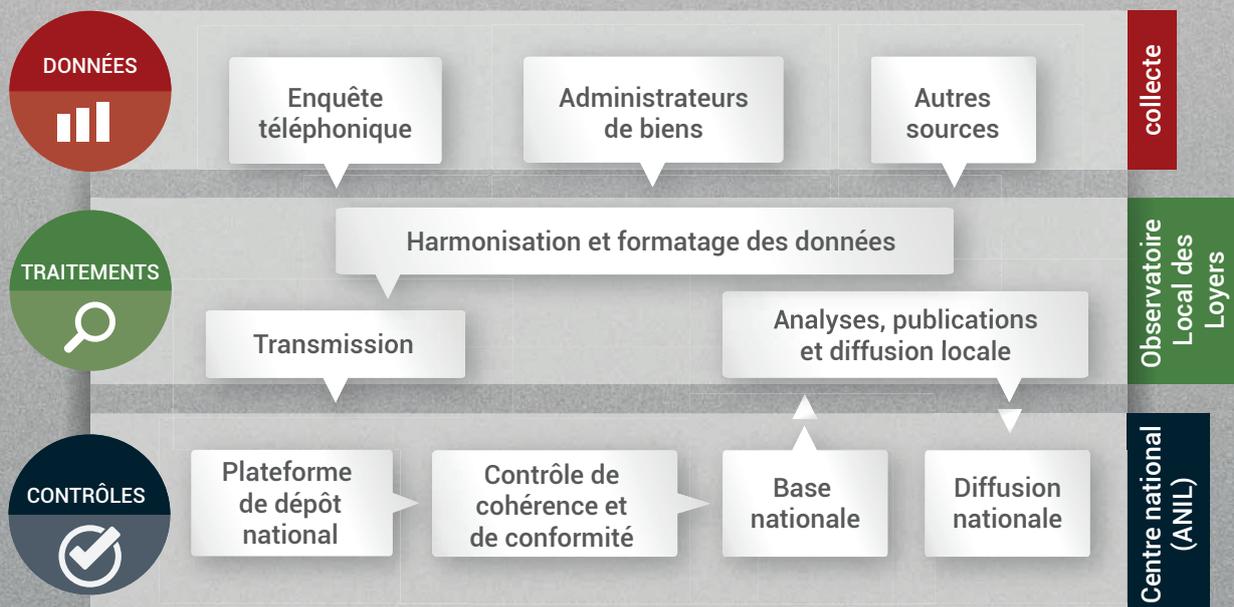
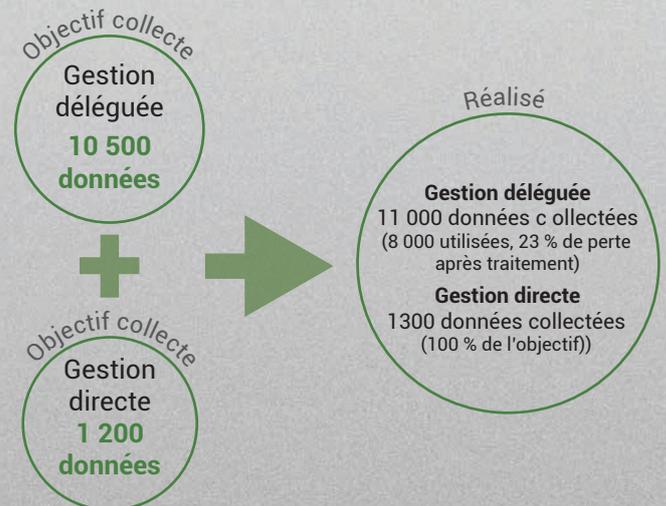
Ces données recueillies doivent être représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, etc). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Elle garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon des règles validées par un comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir et de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc.

En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Collecte et traitements 2017



Dans le cadre de la mise en œuvre d'un Observatoire Local des Loyers, au vu des objectifs méthodologiques et le retour d'expérience des Observatoire Locaux des Loyers (OLL) existants, 9 zones sont proposées.

Cette proposition de zonage est centrée sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, cœur du marché locatif privé local. Un zonage complémentaire sur le reste du Grand Clermont permet d'appréhender les tendances à l'échelle du bassin de vie.

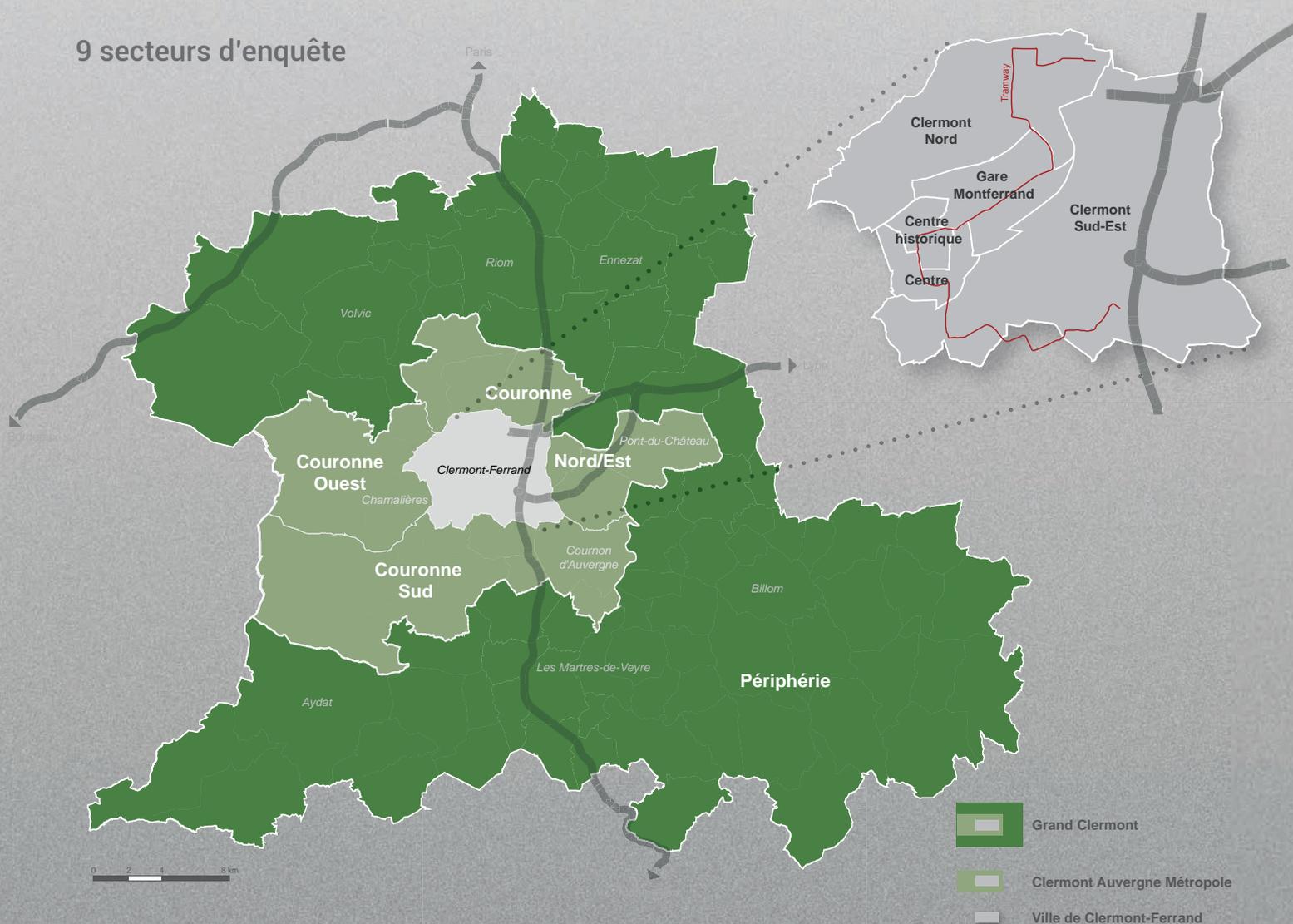
Il s'agit d'un zonage emboîté : chaque nouvelle zone correspond à une addition de plusieurs anciens secteurs (24 secteurs initiaux) et l'agrégation de ces nouvelles zones permet de reconstituer les périmètres :

- de l'hyper-centre clermontois,
- de la ville de Clermont-Ferrand,
- de Clermont Auvergne Métropole,
- du Grand Clermont.

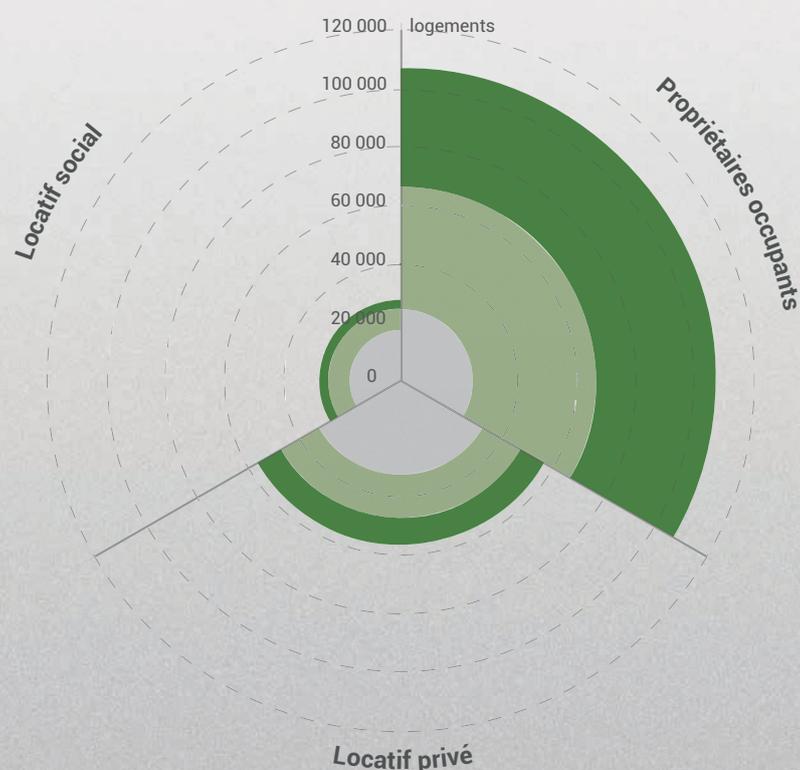
Chaque zone comprend, à minima, environ 4 000 logements locatifs privés, seuil minimal défini dans la méthodologie nationale (OLAP/ANIL).

Il s'agit ici de la proposition de secteurs pour la première année de collecte (année 2016). L'efficacité du partenariat local en terme de collecte (notamment en gestion indirecte) et du traitement des données, permettra de réajuster et d'optimiser ce 1^{er} zonage dans les années futures.

9 secteurs d'enquête



Répartition des logements par statut d'occupation

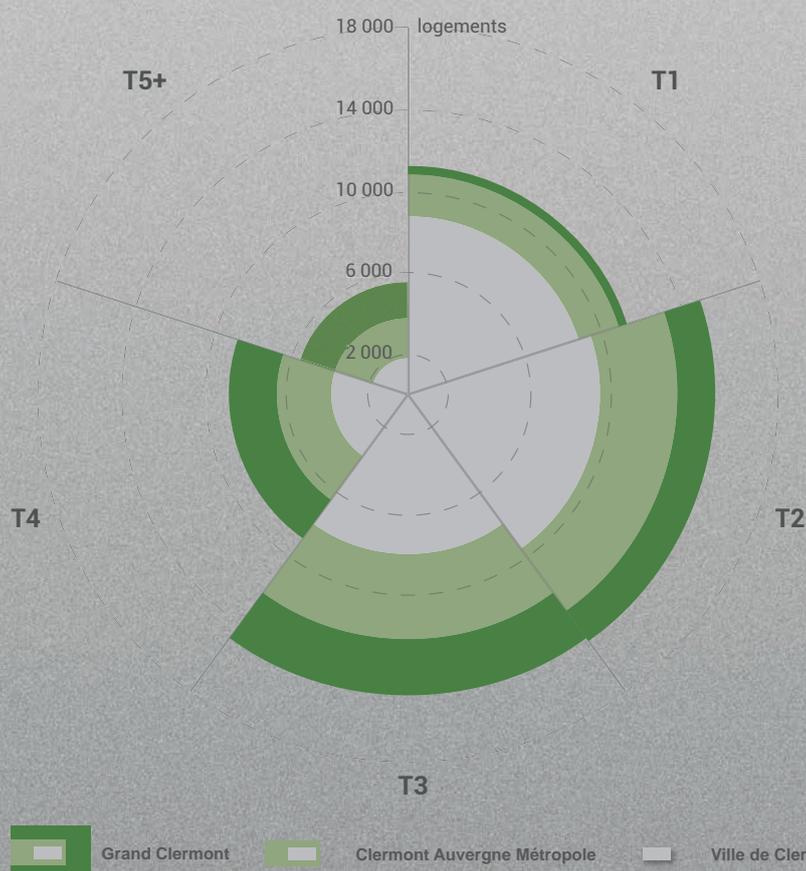


Le parc des résidences principales du Grand Clermont est constitué de 194 724 logements (57 % de propriétaires occupants, 29 % de locatif privé et 14 % de locatif social).

La ville de Clermont-Ferrand concentre 39 % des résidences principales. Le reste de la Métropole 33 % et les autres communes du Grand Clermont 28 %.

Il existe une forte disparité de répartition entre les 3 secteurs précédemment cités. Si la ville centre ne représente que 23 % des propriétaires occupants, elle concentre 63 % du locatif social et 57 % du locatif privé. En revanche, les communes du Grand Clermont (hors Métropole) ne réunissent que 11 % du locatif social et 16 % du locatif privé et rassemblent 38 % des propriétaires occupants. Enfin, la Métropole (hors Clermont) réunit 39 % des propriétaires occupants, 26 % du locatif social et 27 % du locatif privé.

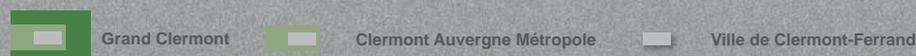
Répartition du locatif privé par typologie



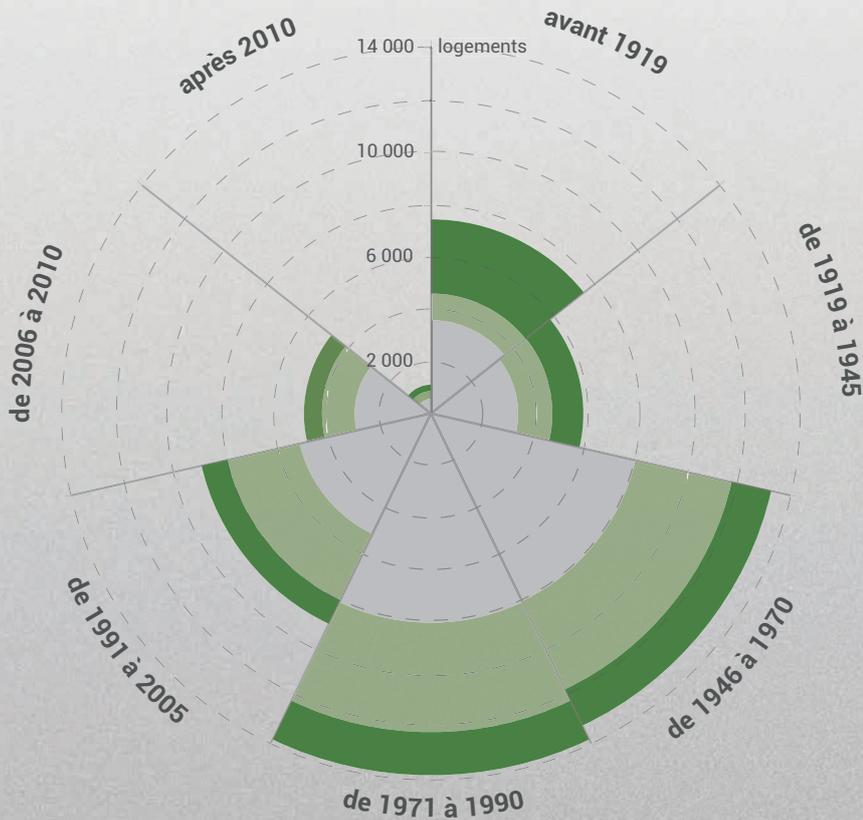
Le parc locatif privé est composé de 55 086 logements : 57 % pour la ville de Clermont-Ferrand, 26 % pour le reste de la Métropole et 17 % pour les autres communes du Grand Clermont.

Sans surprise, la ville centre concentre les petites surfaces avec 78 % des T1 et 63 % des T2. A l'inverse, les grands logements (T5 et +) sont répartis de façon homogène sur le territoire de l'enquête : 32 % pour Clermont-Ferrand, 35 % pour le reste de la Métropole et 32 % pour les autres communes du Grand Clermont.

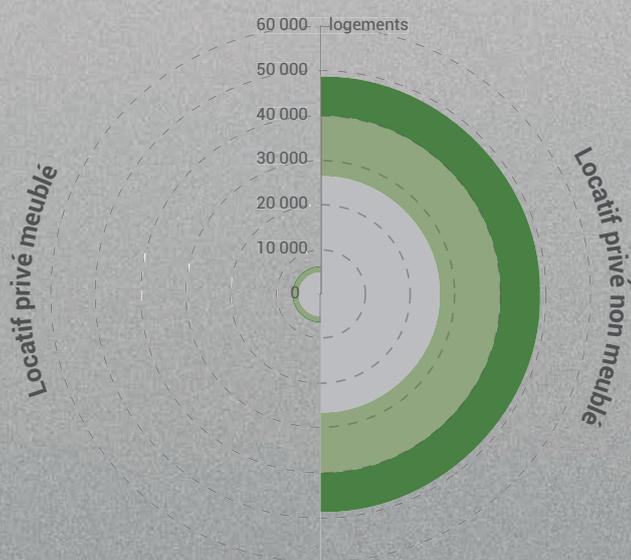
Ce phénomène est explicable par la plus forte proportion de maison individuelle lorsque l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération.



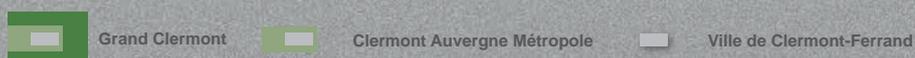
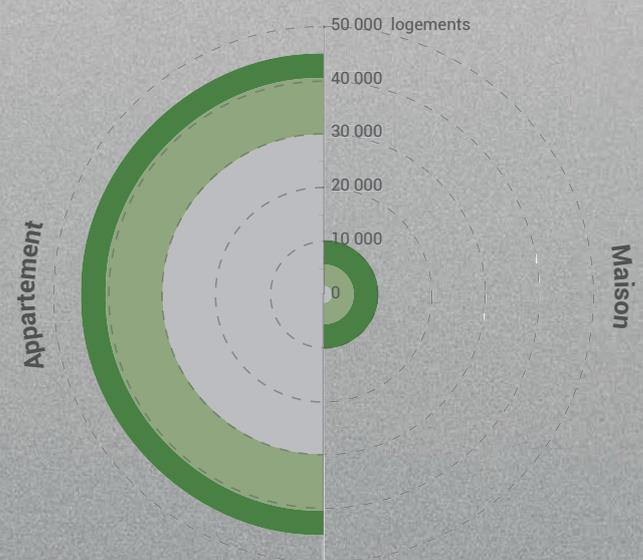
Répartition du locatif privé par période de construction



Répartition du locatif privé



Répartition du locatif privé par type



SOMMAIRE



Chiffres clés.....p 12



Fiche période de construction avant 1946.....p16



Fiche période de construction 1946/1971.....p18



Fiche période de construction 1971/1990.....p20

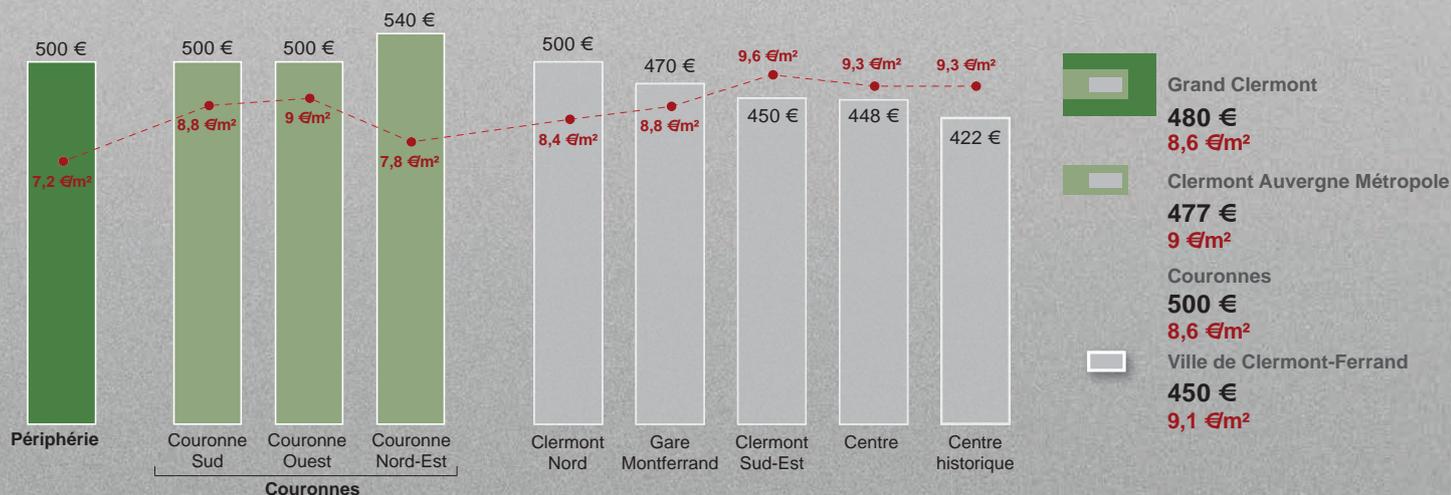
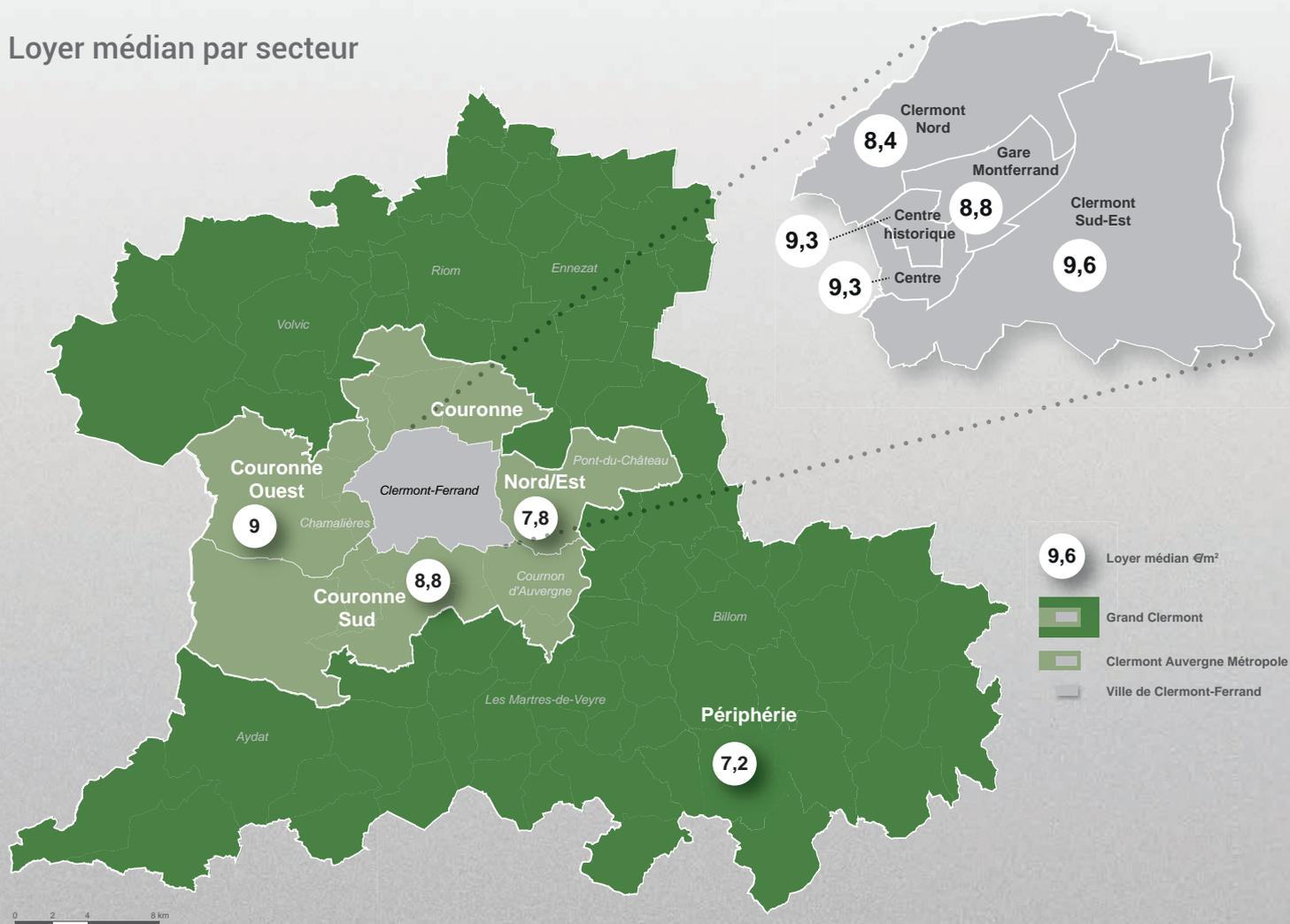


Fiche période de construction après 1990.....p22



L'agglomération clermontoise dans le réseau des OLL et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.....p24

Loyer médian par secteur



Le graphique représente les niveaux de loyers mensuels, en € et en €/m² hors charges, en fonction des zones enquêtées (9 secteurs). Sont indiqués également les loyers pour la ville de Clermont-Ferrand, la Métropole et le Grand Clermont.

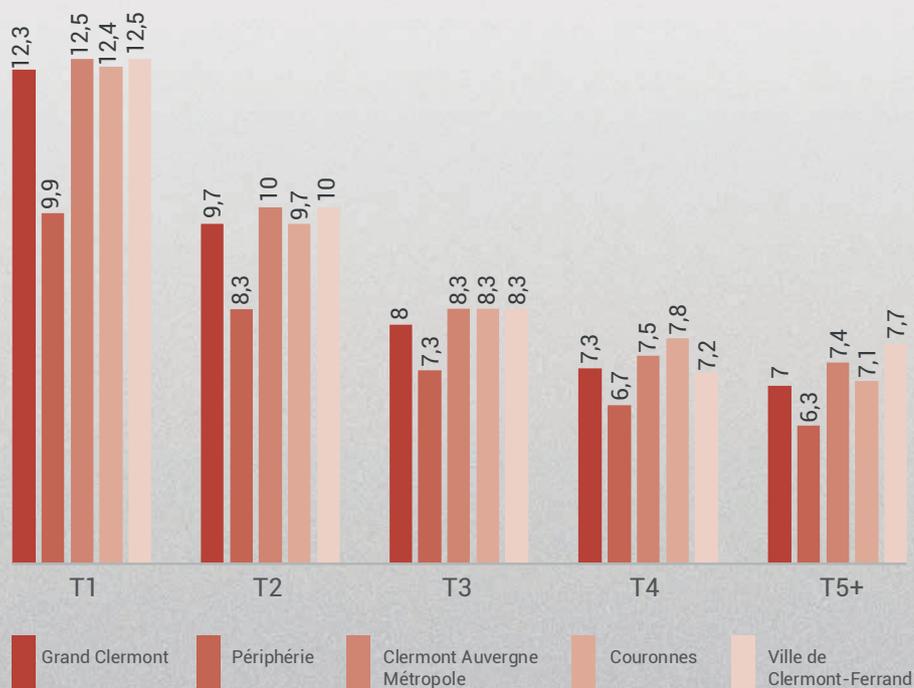
Les niveaux de loyers les plus élevés en €/m² sont situés à l'ouest et au sud de la ville de Clermont-Ferrand et de la

Métropole. L'attractivité de ces secteurs et la surface des logements expliquent en partie cette tendance.

Globalement le montant du loyer (en €/m²) est inversement proportionnel à la taille du logement.

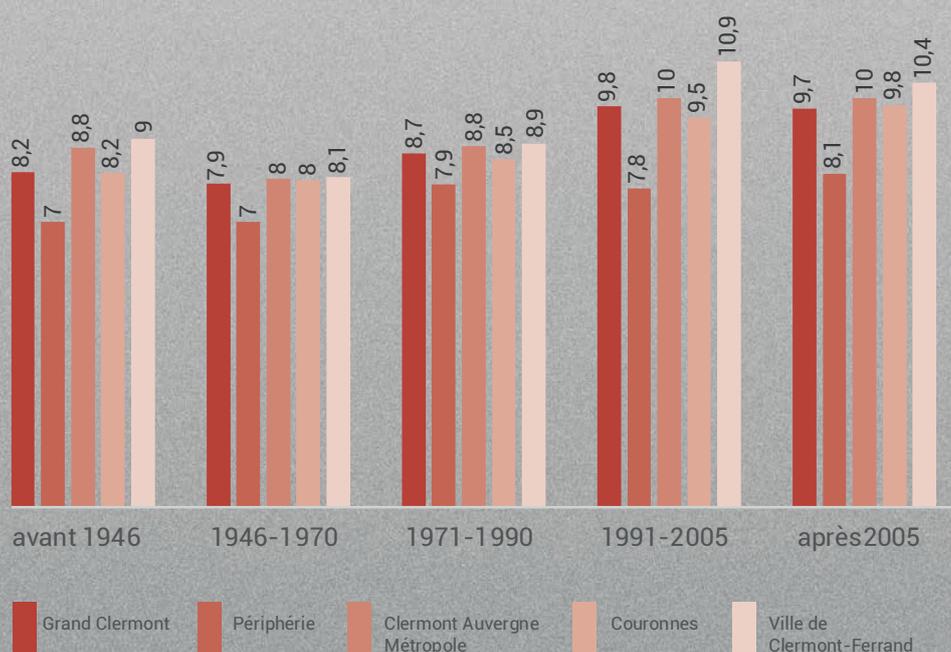
Les loyers les plus hauts en € sont présents dans les secteurs où il existe une plus forte représentation de grands logements.

Loyer médian 2016 en €/m²



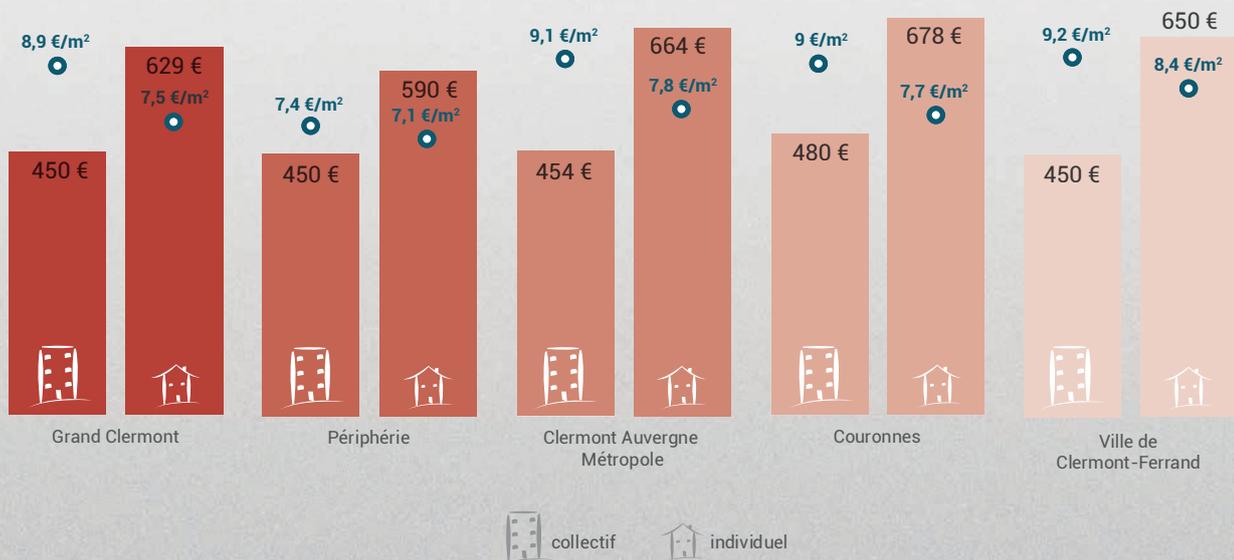
Si ce graphique illustre le fait que les niveaux de loyers sont plus élevés au sein de Clermont Auvergne Métropole que dans le reste du territoire du Grand Clermont, il illustre aussi la dégressivité des loyers au m² lorsque la taille du logement augmente. Il faut toutefois noter la spécificité des grands logements de la commune de Clermont-Ferrand. En effet, le montant des loyers en €/m² des T5 et + est sensiblement supérieur à ceux des T4. Cette particularité réside dans le fait que ces logements sont essentiellement des appartements (les prix en €/m² étant plus élevés que ceux des maisons).

Loyer médian 2016 en €/m² selon les périodes de construction



Au-delà de la tendance déjà remarquée dans les autres graphiques (loyers plus élevés dans le cœur de l'agglomération), cette fois, une analyse par période de construction fait apparaître des disparités de niveaux de prix au-delà de la localisation du logement. Si l'on constate effectivement que les périodes les plus récentes concentrent les loyers médians les plus élevés, la progressivité des prix n'est pas linéaire en fonction de l'âge du bâti. Nous reviendrons dans la suite de cette étude sur une analyse plus poussée de chaque période et leurs spécificités.

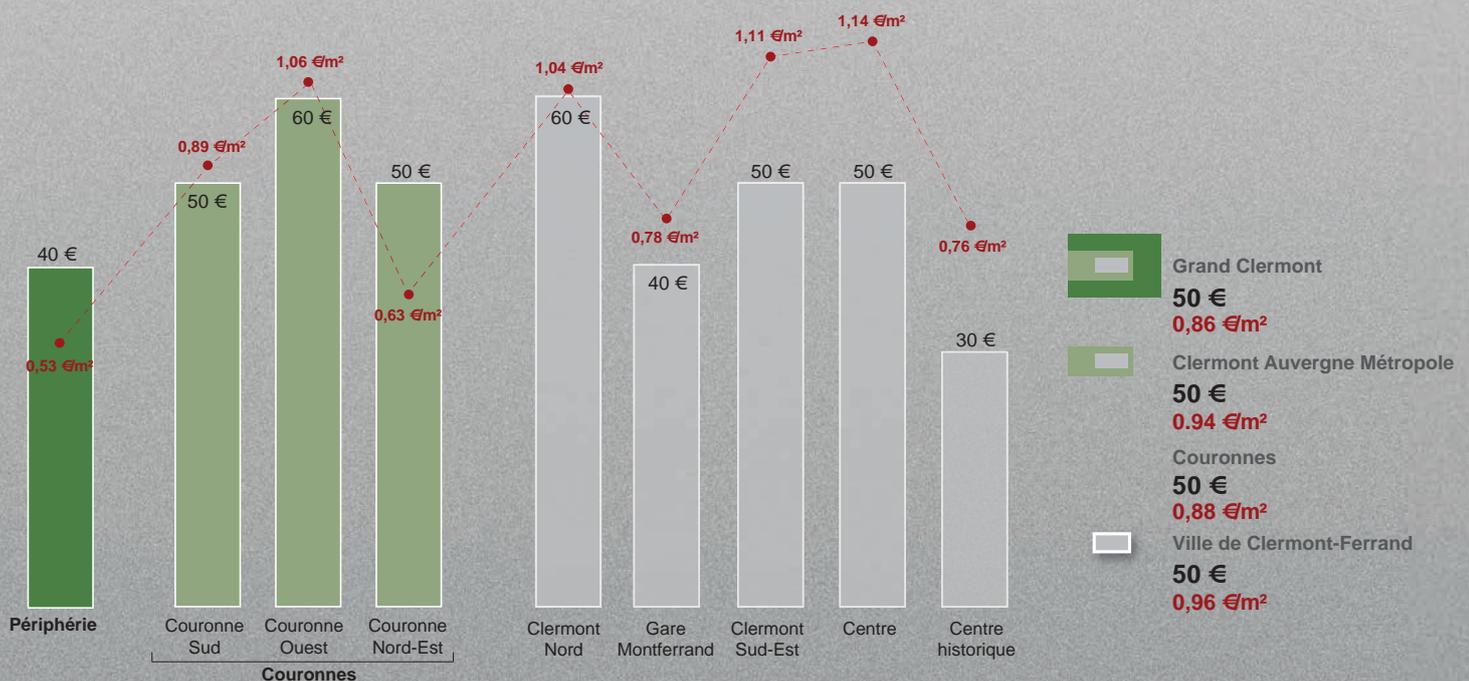
Loyers médians collectif / individuel



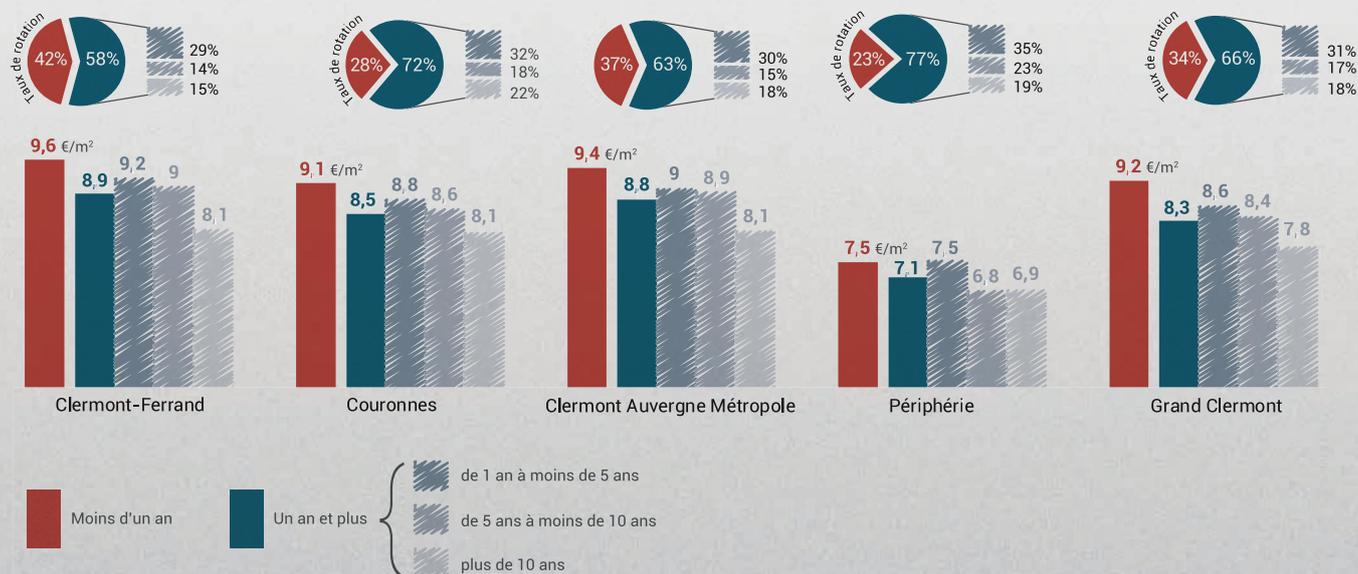
La comparaison des niveaux de loyers, tant en € qu'en €/m², fait apparaître une nette différence de niveaux de prix entre les logements collectifs et individuels. Les maisons possèdent un loyer médian en euros plus élevé que ceux des appartements et à l'inverse, les prix au m² sont supérieurs pour ces derniers. Ce phénomène est la conséquence de

trois facteurs : le parc des appartements est composé en majorité de T1, T2, T3, la surface des appartements est inférieure aux maisons pour le même nombre de pièces et le montant en €/m² est plus élevé pour les appartements à surface identique.

Charges médianes



Ventilation des loyers selon l'âge des baux



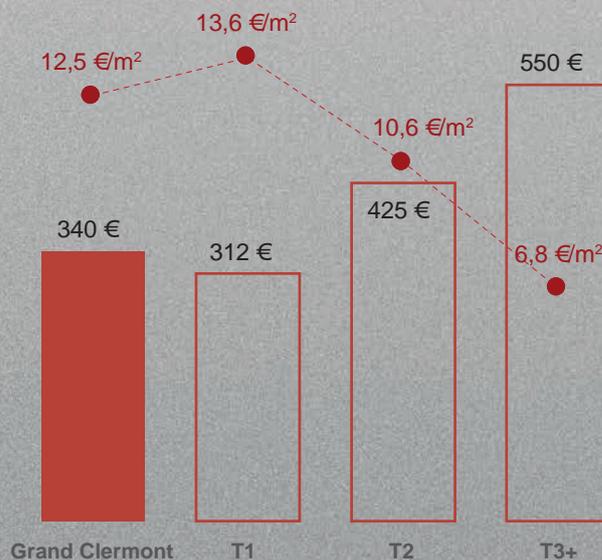
Les graphiques ci-dessus représentent la ventilation des loyers en fonction de l'âge des baux et leur répartition sur le périmètre de l'étude. Une distinction est faite pour les loyers de plus d'un an ("loyers de marché") et les autres ("stock") : logiquement, plus le bail est ancien, plus le loyer est faible.

Le taux de relocation y est aussi indiqué. On constate, par ailleurs, que c'est sur la ville de Clermont-Ferrand qu'il est le plus important (42 %) et il décline lorsque l'on s'éloigne du cœur de la métropole. Ceci s'explique en partie par la composition du parc de logement : les plus petites surfaces qui ont un fort taux de rotation sont majoritairement présentes dans la ville centre et sa proche périphérie.

Loyers médian des meublés en 2016

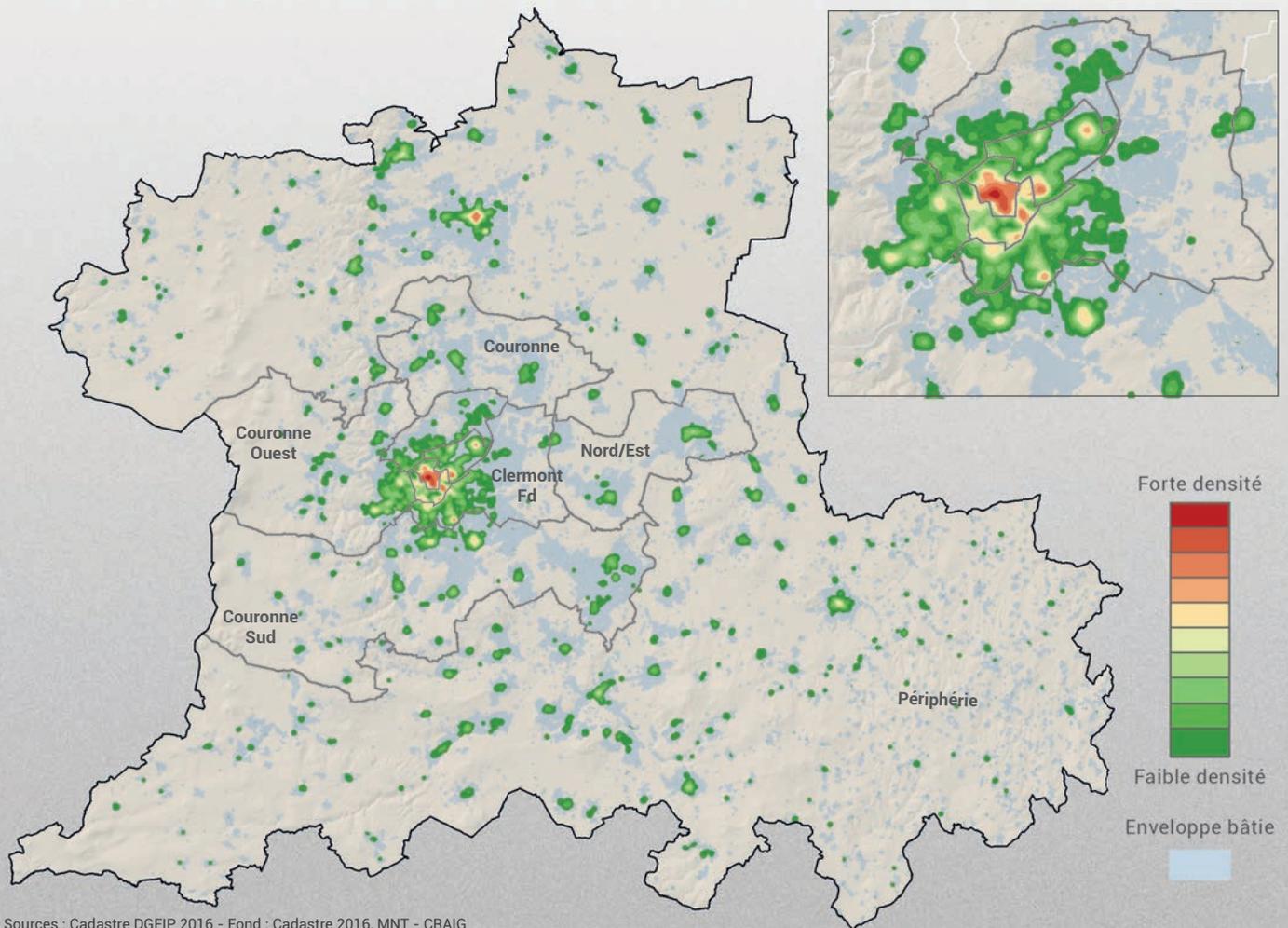


Loyers médian par typologie des meublés en 2016

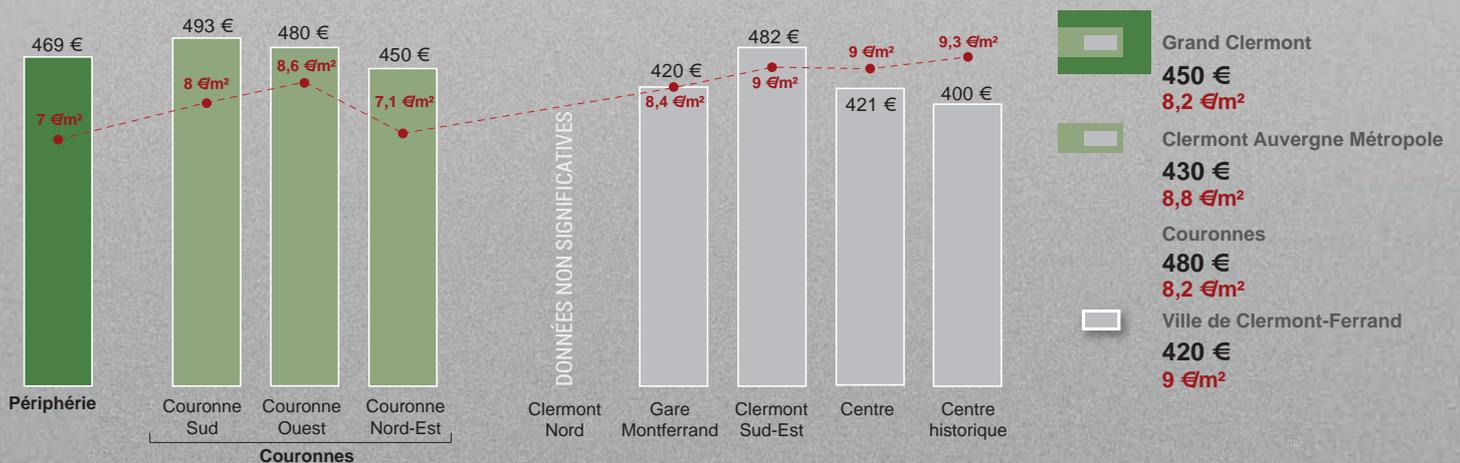


Période de construction...

Carte de densité



Sources : Cadastre DGFIP 2016 - Fond : Cadastre 2016, MNT - CRAIG



Le parc de logement datant d'avant 1945 est avant tout localisé dans les centres-villes et les centres-bourgs. Il se caractérise par des loyers médians plus faibles que les périodes les plus récentes mais surtout par une forte

hétérogénéité de ces loyers. En effet, sa composition très éclectique (habitat du 19^{ème} siècle et de l'entre-deux guerres) engendre une disparité importante de loyer et une attractivité inégale.

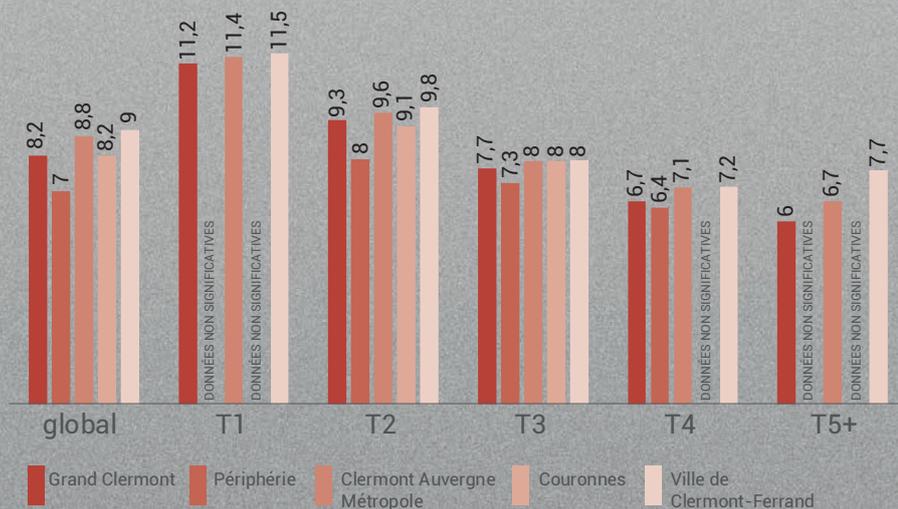


Ce parc construit à diverses époques, si il est homogène quant à sa localisation, il demeure multiple dans sa composition. Il regroupe en son sein des logements datant d'avant la première guerre mondiale (cf. ci-contre "ZOOM Période avant 1919") mais aussi de bâtiments érigés pendant les années 20 et 30. Il se compose à la fois de grands logements situés dans des immeubles cossus localisés en hyper-centre et très recherchés, de petites surfaces, souvent mal agencés car issus d'un découpage engendrant un manque d'attractivité, de maisons de ville ou de centre-bourg. Ce parc souffre de son manque de place de stationnements et d'une accessibilité parfois contraignante.

Il est composé de la plus forte proportion de logements individuels (près de 25 %). Durant cette période, le foncier disponible en centre-ville permettait de construire ce type d'habitat. Cette particularité permet de maintenir une certaine attractivité pour ce parc. Ce type de produit étant peu présent dans les autres époques de construction.

Il reste globalement compétitif car les charges locatives mensuelles sont les plus basses (30 €/mois) : elles se composent le plus souvent de l'entretien des communs de petits immeubles. Très peu d'entre eux possèdent des équipements coûteux à l'entretien (ex : ascenseur).

Loyer médian en €/m²



Nombre de logements



9 061



3 070

Surface médiane

50 m²

77 m²

Loyer

8,6 €/m²

6,9 €/m²

Charges

30 €/mois

30 €/mois

Taux de rotation

43 %

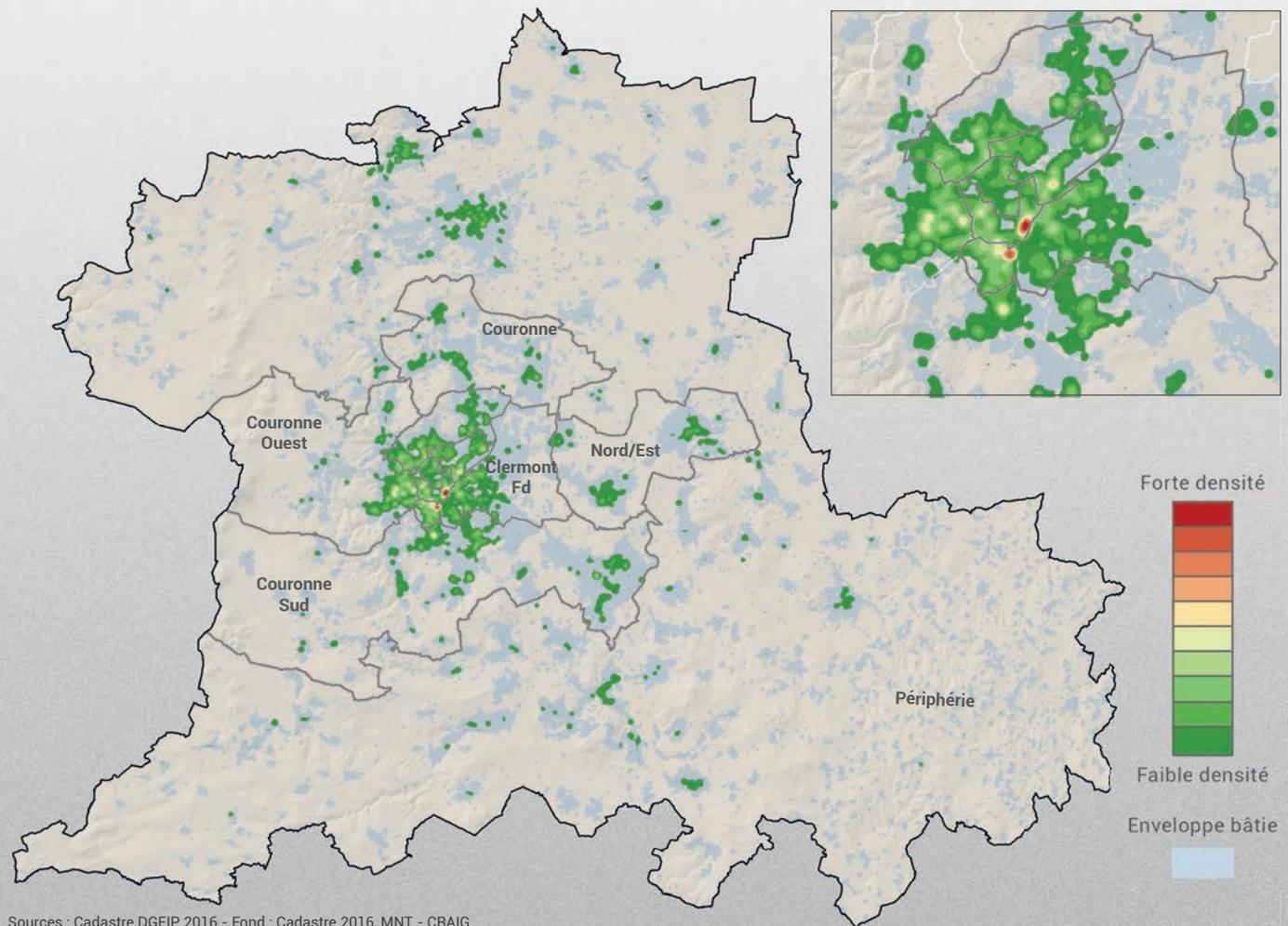
28 %

ZOOM Période avant 1919

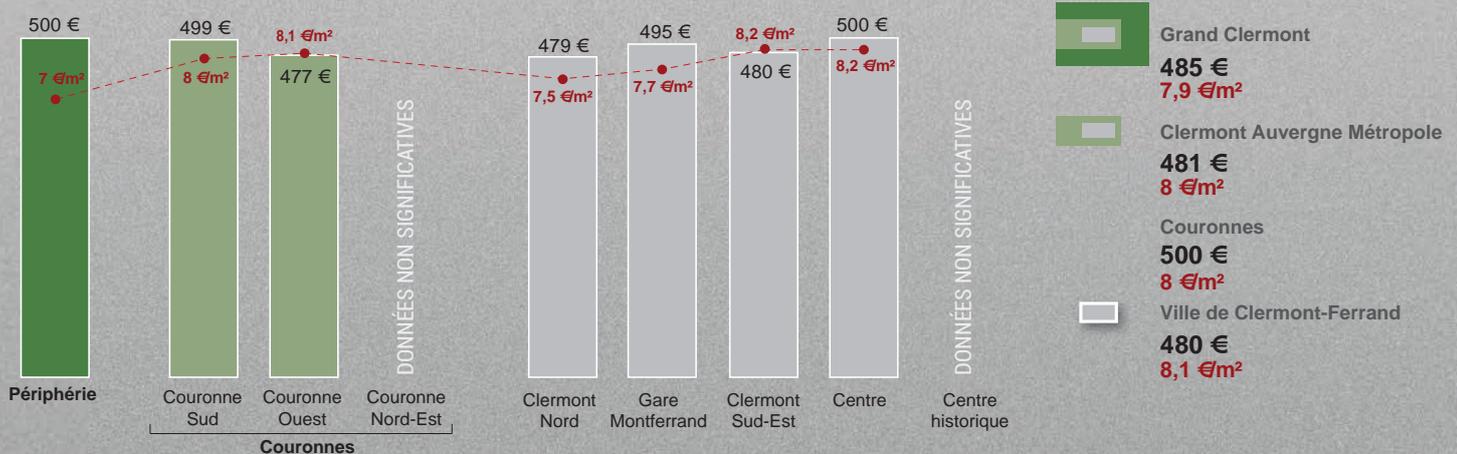
Les logements construits avant 1919 sont globalement localisés exclusivement dans les centres anciens ou les centres-bourgs car ce sont les plus anciens. Dans les autres grandes métropoles, ils constituent généralement le stock de logements les plus chers notamment pour ceux datant de la fin du 19^{ème} siècle. Concernant l'agglomération clermontoise, les loyers sont similaires à la période 1919/1945. Cette similitude trouve son origine dans le faible nombre d'immeubles de type "haussmannien" où les loyers sont élevés car la demande est forte. De plus, ce parc est caractérisé par un nombre conséquent de petits logements abordables situés en centre ancien mais très touchés par la vacance locative et un taux de rotation important.

Période de construction...

Carte de densité



Sources : Cadastre DGFIP 2016 - Fond : Cadastre 2016, MNT - CRAIG



Les loyers médians en €/m² sont les plus bas du parc de logements locatifs privés. On constate, par ailleurs, que cette période possède des loyers plus homogènes que les autres, quelques soient leur localisation ou leur typologie.

C'est un parc en difficulté qui concentre le plus fort taux de vacance locative et une faible attractivité auprès des locataires.

Bâti dans la période de reconstruction d'après-guerre, le parc construit entre 1946 et 1970 avait pour objectif de pallier le déficit de logements tout en proposant un bon niveau de confort. Construit avant le premier choc pétrolier et la première réglementation thermique, ce parc est réputé énergivore et cher en charges. Ses caractéristiques architecturales et urbaines peuvent également le rendre peu attractif.

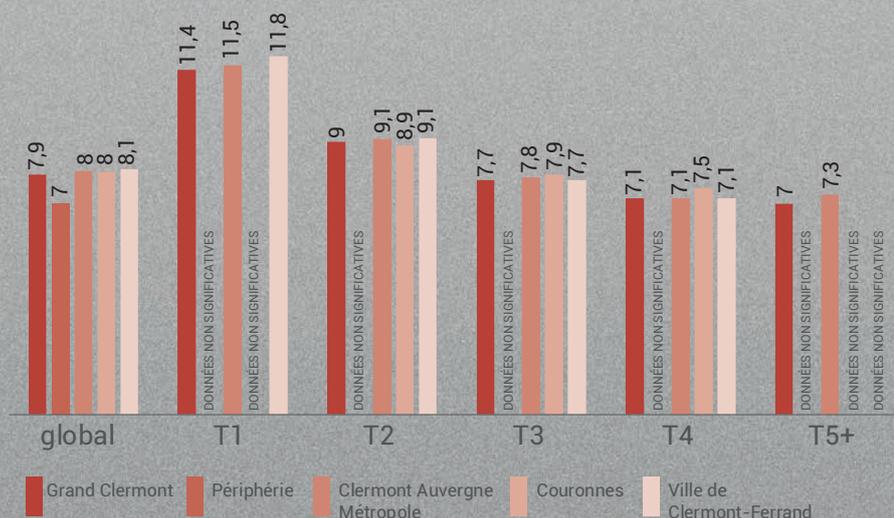
Compte tenu de ses performances énergétiques globalement faibles, et d'équipements collectifs plus fréquents (eau chaude, chauffage), le parc bâti entre 1946 et 1970 présente des niveaux de charges locatives plus importants. Or, dans la prise de décision des locataires, le coût global du logement est déterminant. Ce parc, qui apparaissait donc à première vue abordable, ne se distingue guère des

autres périodes de construction une fois que l'on tient compte des charges. Le parc de la période 1946-1970 apparaît ainsi plus abordable que celui des autres périodes. Ces loyers moins élevés peuvent rendre accessibles des logements du parc privé à des ménages aux revenus moyens, voire modestes et exposés à la précarité énergétique. La préservation de cette attractivité passe néanmoins par une



dynamique de rénovation, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des logements, en particulier des copropriétés, et fait l'objet de l'attention de politiques publiques, nationales et locales.

Loyer médian en €/m²



Nombre de logements



10 080



2 184

Surface médiane

63 m²

83 m²

Loyer

8 €/m²

7,5 €/m²

Charges

60 €/mois

43 €/mois

Taux de rotation

36 %

21 %

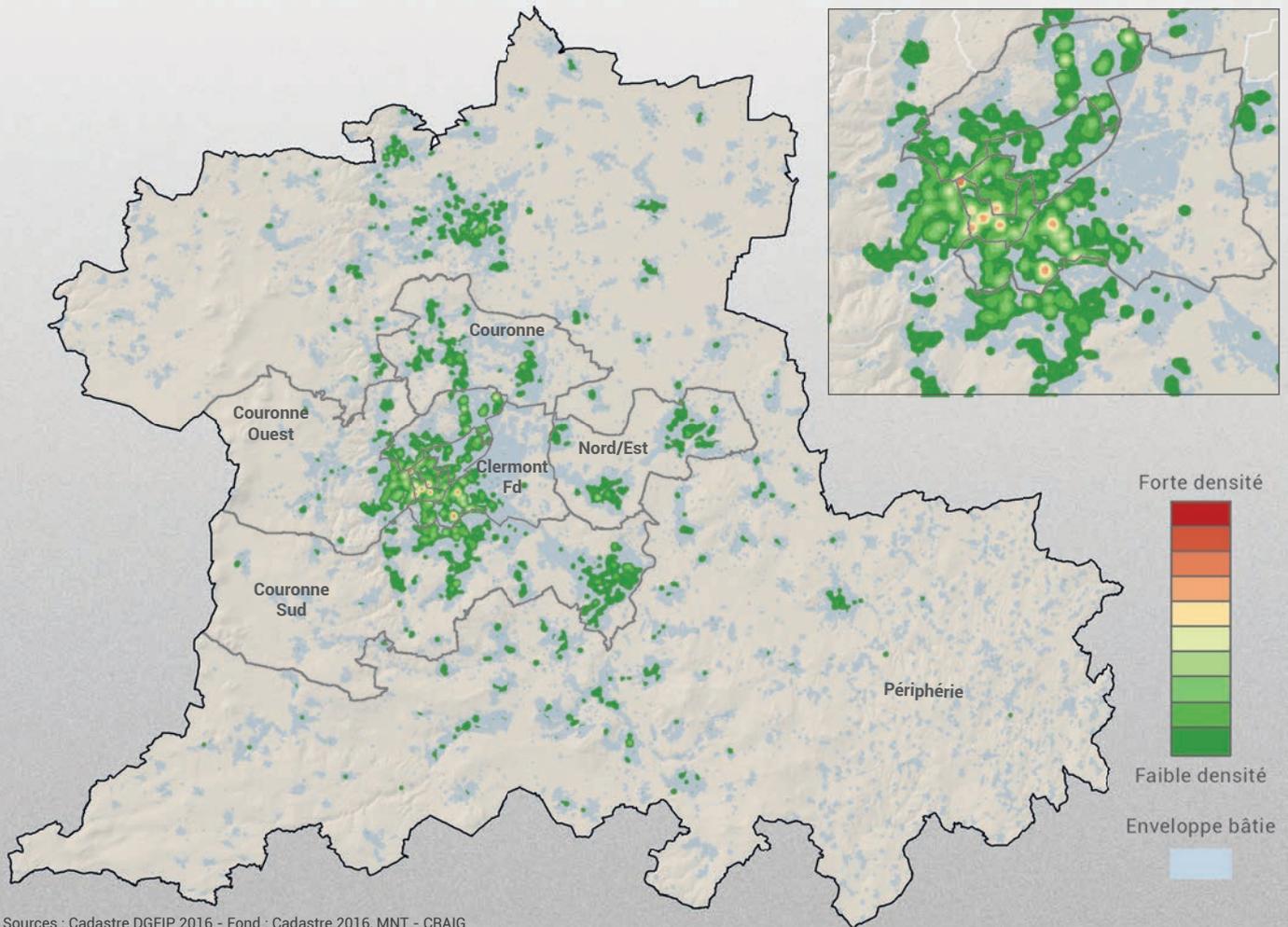
ZOOM La vacance

La vacance de longue durée (plus de 2 ans), dite structurelle, se concentre massivement sur les petites surfaces (près de 60 % des logements vacants sont des T1 et des T2) et sur le périmètre de Clermont Auvergne Métropole (73 % de la vacance du Grand Clermont, notamment en hyper-centre ancien).

Si l'on constate cette tendance pour l'ensemble des périodes de construction, concernant celle de 1946/1970, il est intéressant de constater que le taux de logements vacants est également important pour les typologies supérieures. Ce phénomène semble spécifique à cette période et illustre la difficulté pour ce parc d'exister dans un marché concurrencé par des logements de meilleure qualité et plus attractifs pour les locataires.

Période de construction...

Carte de densité



Sources : Cadastre DGFIIP 2016 - Fond : Cadastre 2016, MNT - CRAIG



Les loyers médians des logements construits entre 1971 et 1990 sont légèrement supérieurs à ceux de la période précédente, notamment en centre-ville de Clermont-Ferrand et à l'ouest de la Métropole. Cette légère différence est induite par les biens en location des années 80 plus

attractifs que ceux des années 70. La principale spécificité de ces derniers, si leur niveau de loyer reste relativement bas, est le niveau élevé des charges locatives surtout dans les grands ensembles.

L'espace étant moins limité à cette époque, cela a permis l'implantation de grandes résidences dans des endroits prisés aujourd'hui, car proches des centres-villes et des équipements publics. Malgré cela, comme pour les bâtiments collectifs construits après-guerre, ils souffrent de performances thermiques et phoniques médiocres et d'un déficit d'image lié à un esthétisme discutable et peu apprécié de nos jours. C'est aussi dans ce type d'habitat que l'on retrouve en nombre les copropriétés dégradées (difficulté pour les propriétaires d'entretenir leurs biens et d'engager des travaux conséquents pour la rénovation de leur résidence).

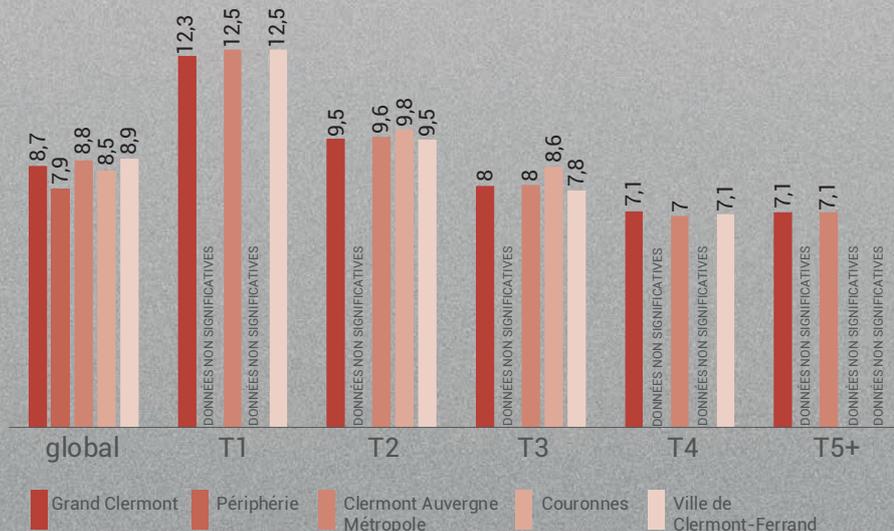
Dans les années 80, période post chocs pétroliers, la tendance s'inverse : les résidences sont de taille plus modeste et l'on voit

apparaître des améliorations en terme d'isolation. C'est ce marché qui fait mécaniquement augmenter le loyer médian.

Le développement du marché de l'automobile et de la maison individuelle (dès les années 60) se poursuit durant les années 70 et 80, entraînant la construction de lotissements dans la périphérie des villes mais aussi le mitage et l'étalement urbain. C'est une catégorie de logement recherchée par les familles car elle offre des logements de grande taille adaptés à leur besoins.



Loyer médian en €/m²



Nombre de logements



10 206



2 128

Surface médiane

54 m²

98 m²

Loyer

8,9 €/m²

7,5 €/m²

Charges

69 €/mois

49 €/mois

Taux de rotation

32 %

21 %

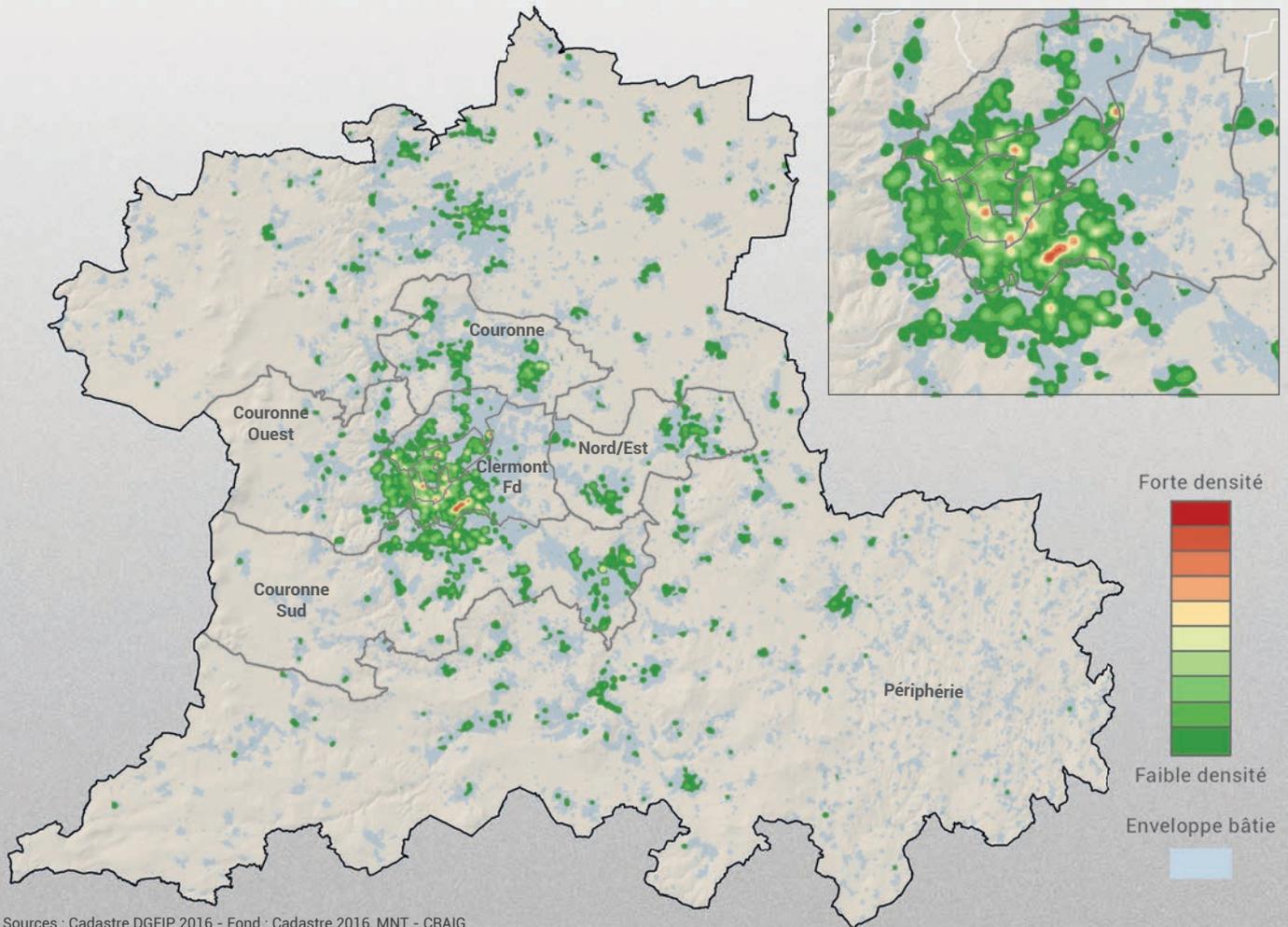
ZOOM Les charges

Compte tenu de ses performances énergétiques globalement faibles et d'équipements collectifs plus fréquents (eau chaude, chauffage), le parc bâti entre 1971 et 1990 (avec celui de 1946/1970) présente des niveaux de charges locatives plus importants. De plus, dans le cas du "tout collectif", les locataires ont souvent le sentiment de ne pas pouvoir maîtriser leurs dépenses. Or, dans la prise de décision des locataires, le coût global du logement est déterminant. Ce parc, qui apparaissait donc à première vue abordable, ne se distingue pas tant que ça des autres périodes de construction une fois que l'on tient compte des charges.

Période de construction...



Carte de densité



Sources : Cadastre DGFIIP 2016 - Fond : Cadastre 2016, MNT - CRAIG



Le parc locatif privé des logements construits après 1990 possède les loyers médians en €/m² les plus élevés du territoire d'observation. Cela se vérifie pour toutes les zones enquêtées. A Clermont-Ferrand, les prix les plus forts,

localisés en centre-ville et au sud, sont essentiellement portés par des petites surfaces. Cela explique que les loyers en € sont comparables aux autres périodes.

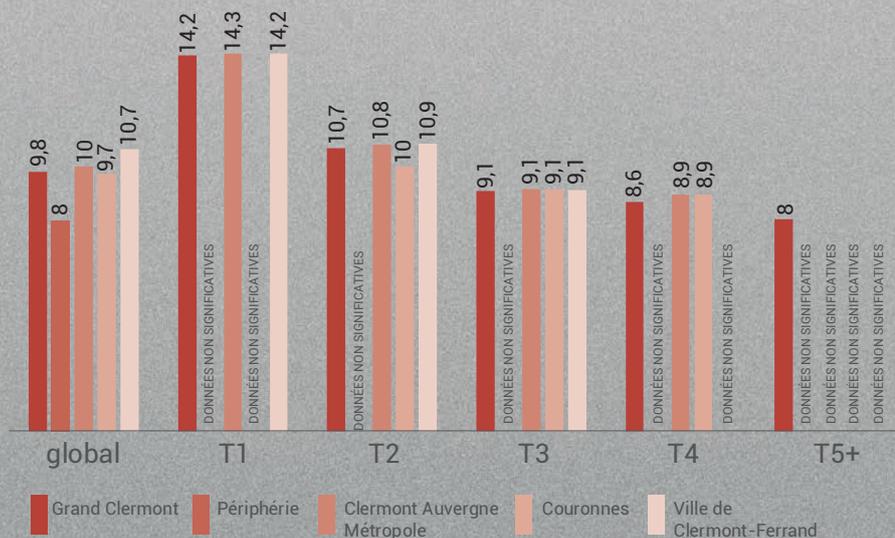
C'est une spécificité clermontoise (avec la métropole de Marseille), les loyers de cette époque sont nettement plus élevés que les périodes précédentes.

L'offre y est aussi importante que pour les époques précédemment analysées. Le parc apparaît de meilleure qualité au niveau de la consommation énergétique. Les copropriétés sont de taille plus raisonnable et ne demandent pas trop de rénovations lourdes. Ces logements correspondent d'avantage aux exigences des demandeurs. C'est donc un marché attractif où les loyers se maintiennent à un niveau relativement haut.

L'évolution de l'implantation du parc des périodes de construction 1991-2005 et d'après 2005 permet d'expliquer les écarts de prix entre les deux dernières époques de construction. Le parc d'appartements proposé à la location se situe de moins en moins fréquemment dans la ville centre et de plus en plus souvent dans le reste de l'agglomération. De plus, la production de studios a chuté après 2005, ce qui engendre un loyer médian au m² légèrement inférieur pour ces logements.



Loyer médian en €/m²



Nombre de logements



9 570



2 472

Surface médiane

50 m²

95 m²

Loyer

10,1 €/m²

8,3 €/m²

Charges

50 €/mois

39 €/mois

Taux de rotation

35 %

22 %

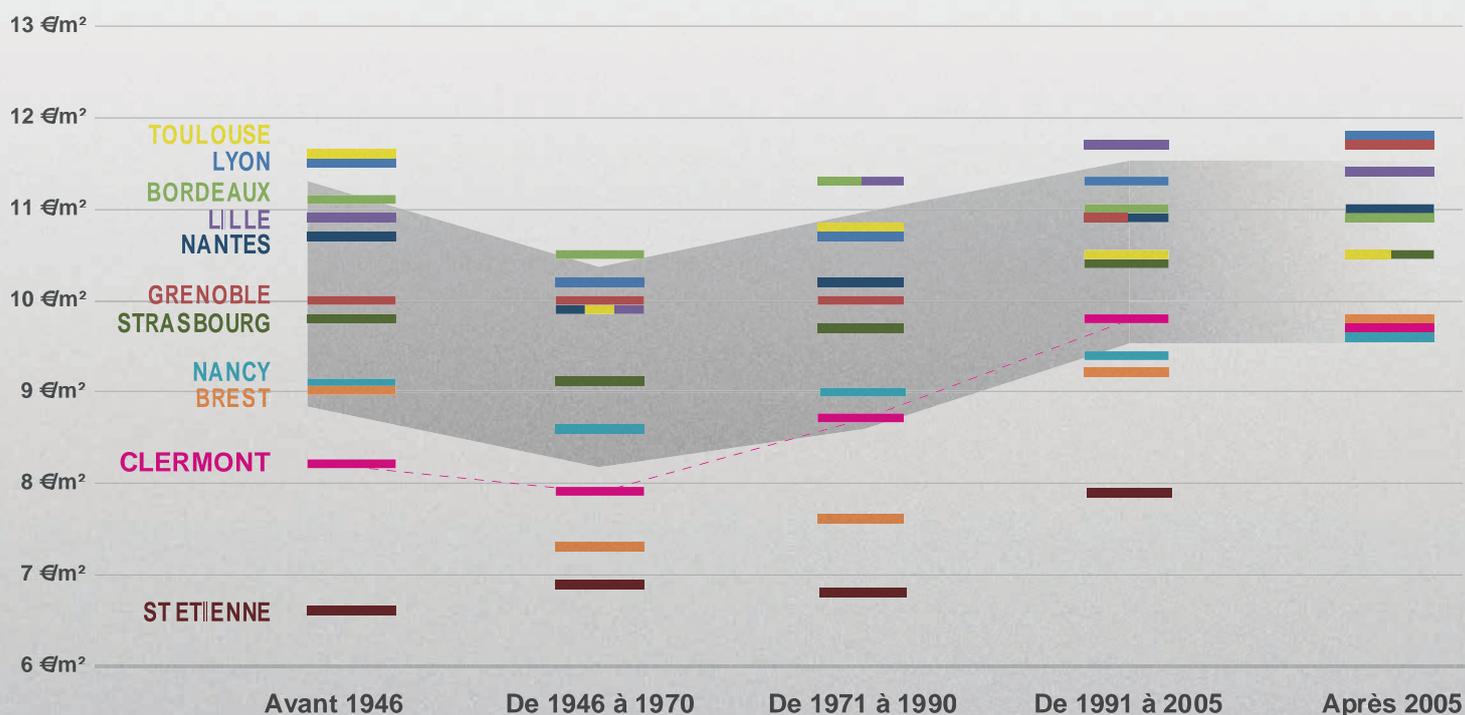
ZOOM Période après 2005

Globalement, l'orientation de la production postérieure à 2005 vers des 2 et 3 pièces, aux loyers par m² moins élevés que les studios, explique pour partie que le parc récent présente des loyers similaires voir moins élevés que le parc de la période précédente.

Les données du dernier recensement de la population confirment que la production d'appartements s'est réorientée depuis 10 ans vers des logements de 2 et 3 pièces, au détriment des studios : la baisse de la proportion de studios dans le parc d'appartements proposés à la location est nette entre les deux dernières périodes de construction. Le parc très récent est en concurrence directe avec les autres parcs. Même si les loyers sont plus élevés que le parc ancien et très ancien, son confort énergétique et ses prestations rend ce dernier très attractif auprès des locataires.

L'agglomération clermontoise dans le réseau des OLL et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes

Clermont se compare aux autres métropoles



Le réseau des OLL s'étend d'année en année sur l'ensemble du territoire national. En 2016, il se compose de 33 observatoires ayant collecté et analysé des données. Dans la présente publication, l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération clermontoise sera comparé aux autres métropoles faisant parti du réseau et dont les données sont disponibles. Puis, plus spécifiquement aux trois autres métropoles de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Plus que les niveaux de loyers médians en €/m², ce sont les dynamiques de prix entre les périodes de construction qui sont intéressantes à mettre en perspective. Les marchés étant difficilement comparables entre des métropoles de tailles très variées.

Ainsi, si l'on remarque très rapidement que les niveaux de loyers médians sont beaucoup moins élevés pour la Métropole clermontoise que pour les autres (excepté Saint-Etienne), sa dynamique de prix entre les époques de construction est tout fait comparable.

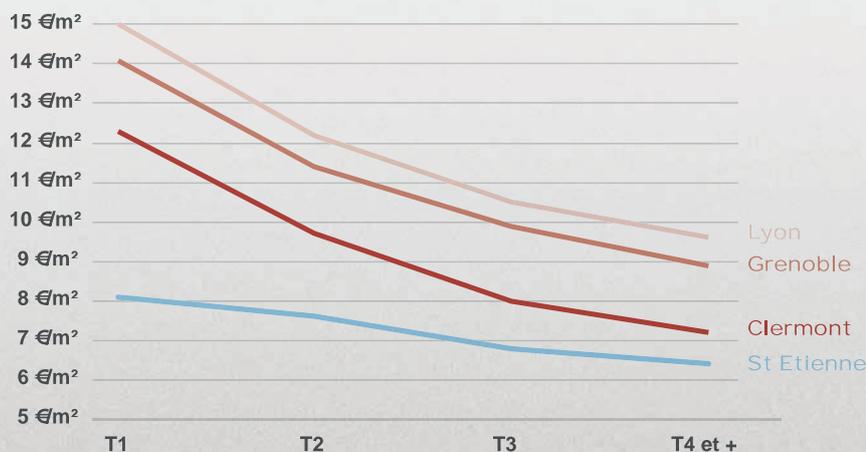
Quelque soit le territoire, les loyers des constructions de 1946 à 1970 sont toujours moins chers que le parc ancien d'avant-guerre, à l'exception du marché grenoblois ou les loyers sont équivalents. Concernant la période d'après 2005, à Lyon, Grenoble et Nantes, on constate un phénomène inverse aux autres métropoles : les prix pratiqués sont plus chers que pour la période précédente.

Si, pour l'ensemble des métropoles, le marché d'avant-guerre est plus cher que celui de l'époque de construction 1971/90, pour Saint-Etienne et Clermont-Ferrand, ce n'est pas le cas. La composition du parc de cette période est une explication. En effet, ces deux métropoles disposent d'un "stock" d'immeuble de type "haussmannien" proportionnellement faible. Or, ce sont eux qui tirent les loyers vers le haut.

Ce comparatif des métropoles illustre la faible attractivité dont souffre le parc locatif privé d'après-guerre, qui concentre les loyers les plus faibles liés à des bâtiments énergivores, des charges élevées, des copropriétés fragiles ou dégradées et des logements souvent inadaptées à la demande.

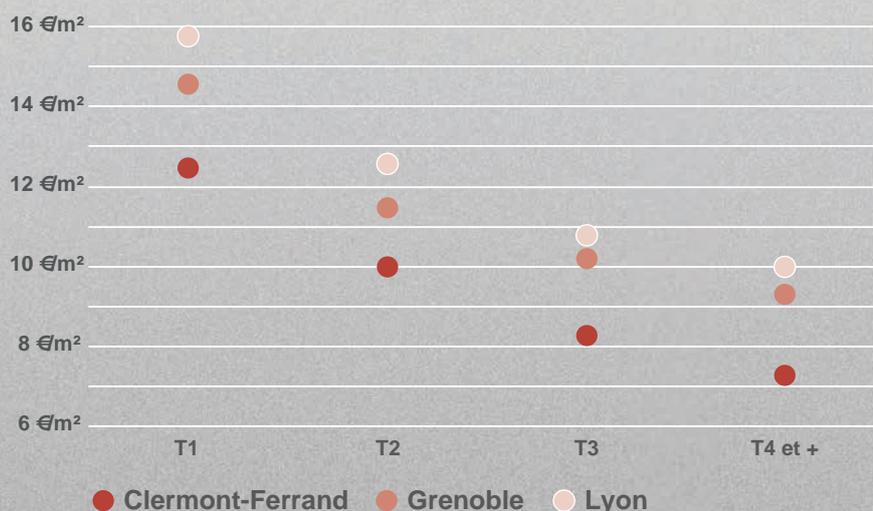
L'agglomération clermontoise dans le réseau des OLL et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes

AURA Métropoles par typologie



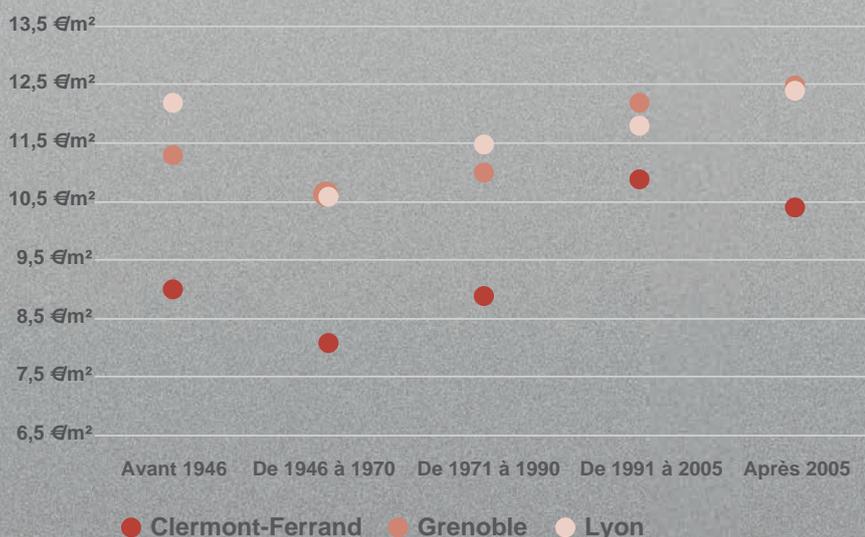
Si l'on regarde le loyer médian (pour l'ensemble du périmètre d'observation) des quatre métropoles de la région Auvergne-Rhône-Alpes, on constate une similarité de la dégressivité des courbes pour Lyon, Grenoble et Clermont-Fd. La différence de loyer, entre les T1 et entre les T4, est quasiment identique : autour de 3€ entre Clermont-Fd et Lyon et un peu moins de 2€ entre Grenoble et Clermont-Fd. Outre le niveau de prix, ces trois marchés se comportent de la même manière. La Métropole de Saint-Etienne se caractérise par une courbe beaucoup plus linéaire et des loyers relativement faibles.

AURA ville centre par typologie



En effectuant un zoom sur les loyers médians par typologie des villes centres des trois métropoles (données non disponibles pour Saint-Etienne), les différences de loyers sont plus flagrantes que pour l'ensemble du périmètre d'observation. L'écart entre Clermont-Fd et Lyon varie de près de 2€50 à plus de 3€50 du m². Avec Grenoble, l'écart de loyer s'étale de 1€50 à 2€50 du m².

AURA ville centre par époque de construction



La dynamique est identique, sauf pour les logements construits après 2005. Les loyers de cette période pour la ville de Clermont-Ferrand sont plus bas que la période précédente. C'est l'inverse pour les deux autres.

La période 1991/2005 est la plus resserrée, preuve que ce marché est relativement élevé pour la ville de Clermont-Ferrand.

Ce qu'il faut retenir

Une dynamique de marché similaire aux autres métropoles

Un parc de logements des années 60/70 marqué par la vacance et des charges élevées entraînant un manque d'attractivité

La spécificité du parc des années 1990/2005 ayant un niveau de loyer médian plus élevé que la période la plus récente

Un parc récent concurrentiel par rapport aux périodes les plus anciennes

Maîtrise d'ouvrage

Observatoire de l'Habitat du Grand Clermont et Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole

Financeurs

Clermont Auvergne Métropole, Grand Clermont, Etat.

Partenaires

Fnaim, Unis, Chambre des notaires du Puy-de-Dôme, Unpi, FPI Auvergne, Anil, CLCV, CNL 63.



Document réalisé par l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole

Directeur de la publication : Charles Hazet

Etude et rédaction : Nicolas Auguste

Etudes statistiques et cartographies : Stéphanie Clouet, Jacques Blenner, Fabrice Ravel

Conception graphique et mise en page : Valérie Sol

Impression : Print Conseil, juin 2018 - imprimé sur du papier 100% recyclé

Observatoire Local des Loyers de l'agglomération clermontoise
04 73 16 13 26 - nauguste@clermontmetropole.org

Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole
68 ter, avenue Edouard Michelin - 63100 Clermont-Ferrand