



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE

ENQUÊTE 2019 DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

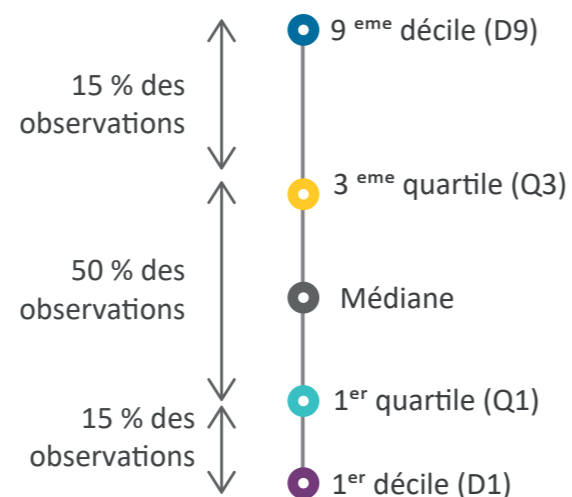


COMMENT LIRE CE TYPE DE GRAPHIQUE ?

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 : 75 % 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.



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

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.

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

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 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).

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.

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

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

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

P.4

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

P.8

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ
DU GRAND CLERMONT EN 2019

P.13

LES EVOLUTIONS DES NIVEAUX DE LOYERS
ENTRE 2016 ET 2019

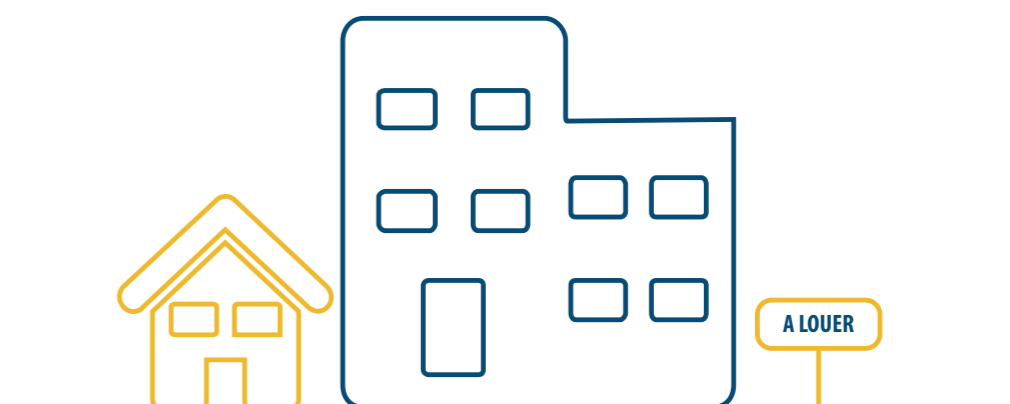
P.20

LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION
CLERMONTOISE DANS LE RÉSEAU OLL

P.21

CE QU'IL FAUT RETENIR

P.22



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



Le territoire clermontois a rejoint le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) en 2015, dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat porté par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole. Cette volonté s'inscrit à la suite d'une démarche d'observation des loyers du parc privé initiée depuis 2004 sur ce territoire, via la mise en place d'un dispositif d'observation des loyers du parc privé s'appuyant sur la réalisation d'une enquête auprès des locataires qui avait lieu tous les 3 ans.

L'intégration de l'observatoire au dispositif national permet désormais dans la mesure du possible, la réalisation d'une collecte de données annuelle, provenant de sources diversifiées, l'accroissement des partenariats locaux auprès des acteurs publics et privés du logement et l'usage d'une méthode nationale. Ceci garantit ainsi une plus grande objectivité des résultats.

L'observatoire local des loyers du Grand Clermont est ainsi un outil permettant 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 se veut également comme un levier d'amélioration de la conception, de la mise en œuvre et de l'évaluation des politiques du logement.

Cette publication présente ainsi l'analyse des résultats des données collectées par l'observatoire pour l'année 2019. Cette collecte étant la 4^{ème} menée par l'OLL du Grand Clermont, cette publication est aussi l'occasion de faire le point sur les évolutions du parc locatif privé entre 2016 et 2019.

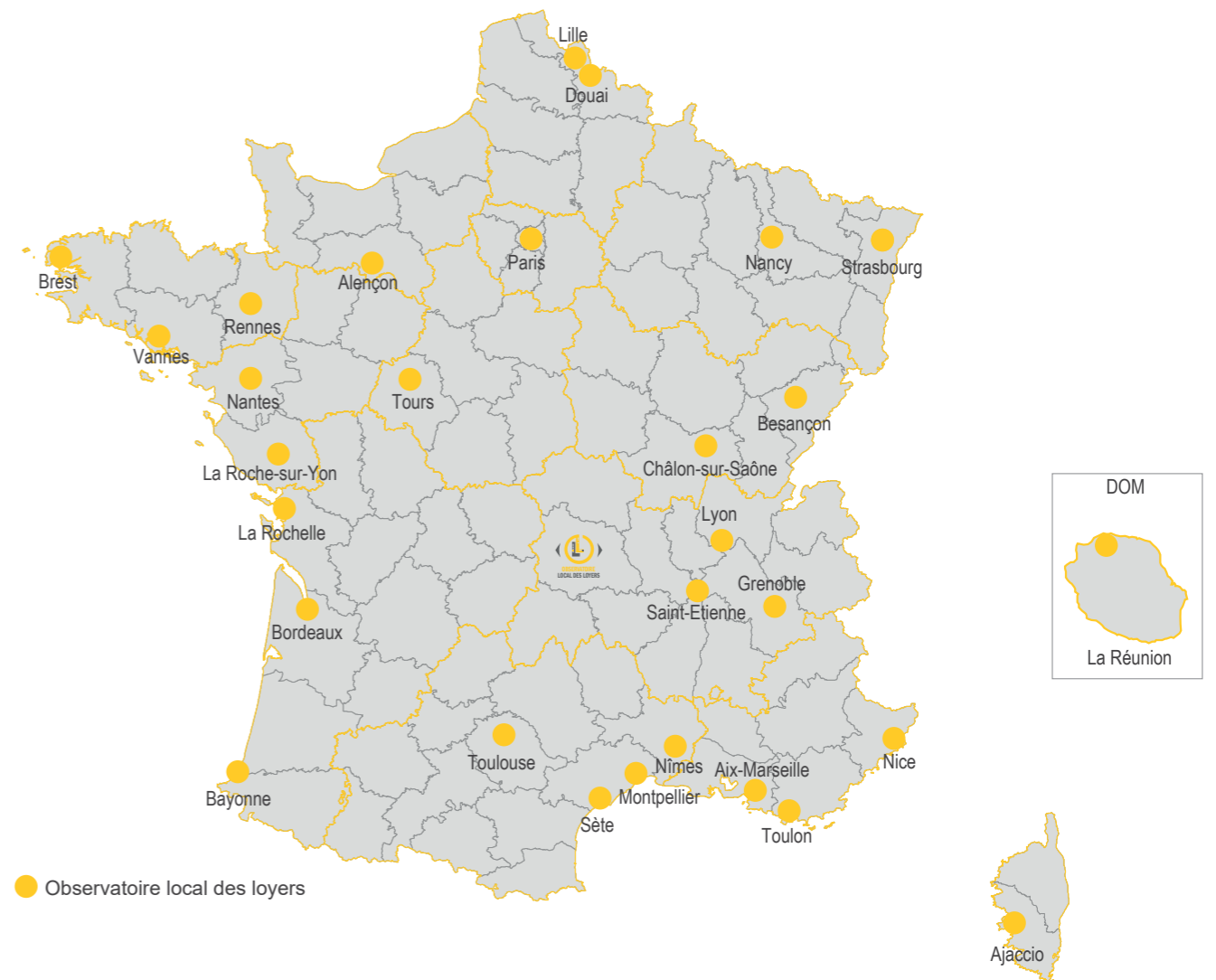
Un observatoire membre du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers

Aujourd'hui, le réseau des observatoires locaux des loyers se compose de 30 observatoires enquêtant sur 40 territoires. Ce réseau soutenu par le ministère 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 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).



● Observatoire local des loyers

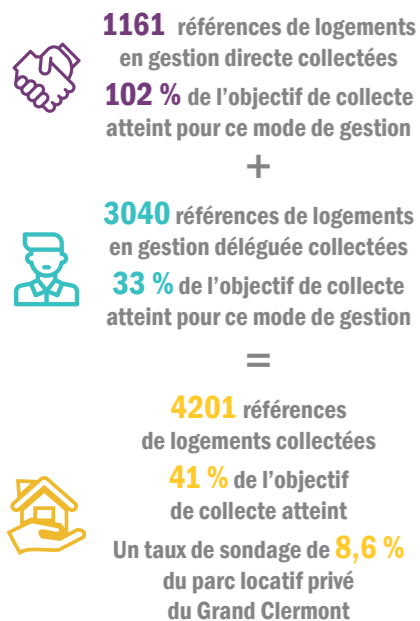
Un observatoire appliquant une méthodologie fiable et commune

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.

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/>

Données collectées en 2019



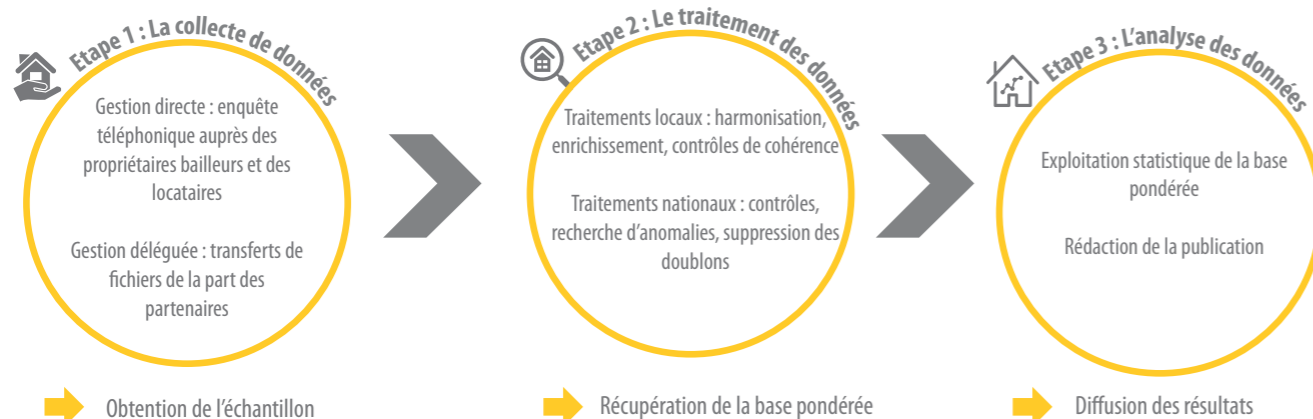
Dans un souci de représentativité du parc de logement locatif privé, les données collectées par l'observatoire proviennent de sources les plus diversifiées possibles. Ainsi, celles-ci sont collectées auprès des professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens et agents immobiliers), partenaires 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. Plusieurs croisements de variables étant effectués, 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. Lorsque le nombre d'observations est proche mais inférieur à 50, le résultat est indiqué à titre informatif (barre plus claire), mais n'est aucunement représentatif.

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 2019, l'OLL du Grand Clermont devait collecter 9161 logements loués vides en gestion déléguée et 1135 logements loués vides en gestion directe. A ceci, s'ajoute également la collecte de données pour 244 logements meublés, tout type de gestion confondue. Pour l'année 2019, ces quotas n'ont pas pu être atteints, en raison notamment du faible nombre de données collectées pour la gestion déléguée.



Le périmètre de l'observatoire

Le périmètre d'observation de l'OLL clermontois couvre l'ensemble du Grand Clermont soit 105 communes et 4 EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale). Initialement, le territoire observé se décompose en 9 secteurs d'études :

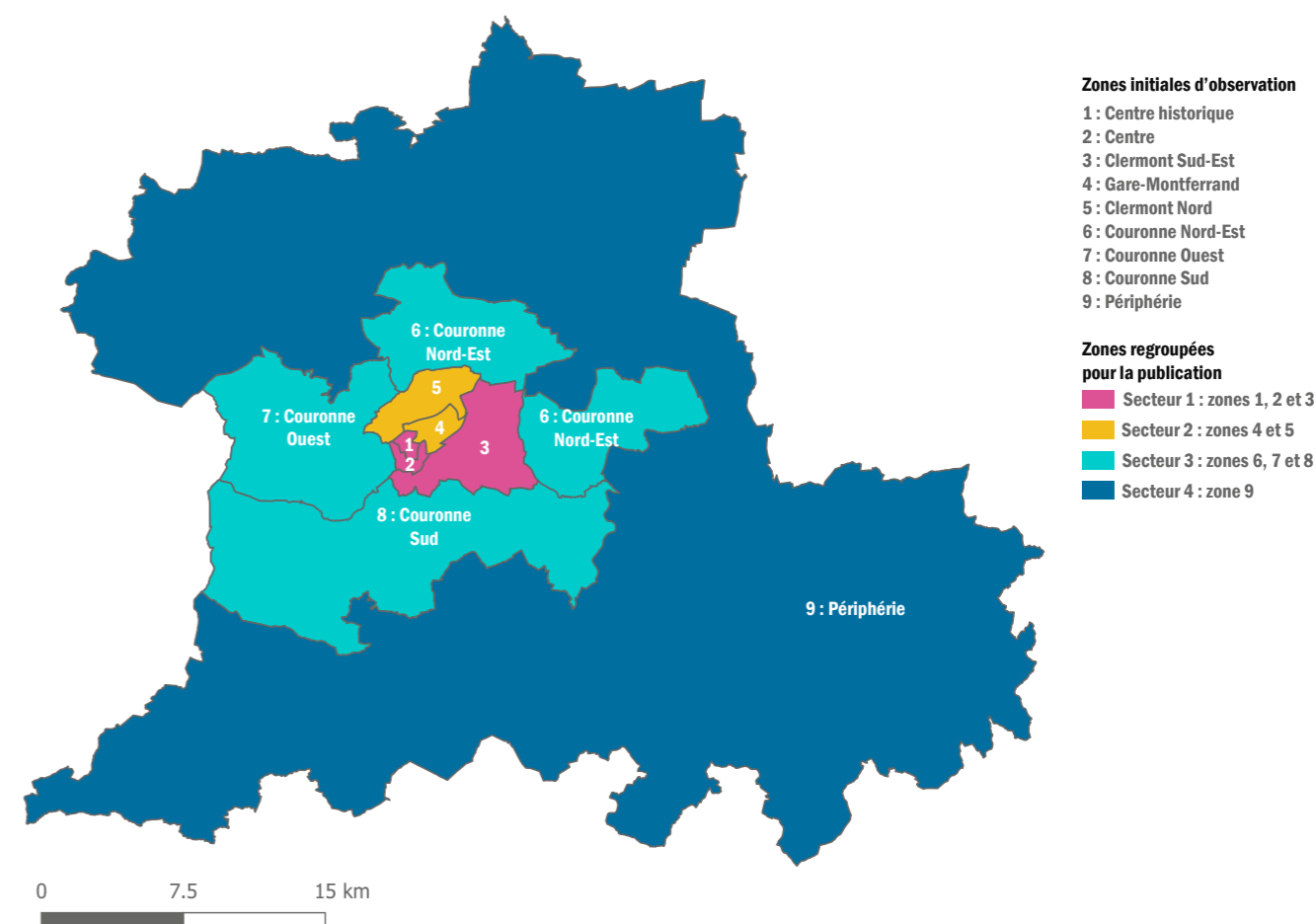
- 5 secteurs au sein de la ville de Clermont-Ferrand
- 3 secteurs correspondants aux couronnes de Clermont-Ferrand, qui additionnés aux 5 secteurs de la ville-centre forment la métropole clermontoise
- 1 secteur correspondant à la périphérie

Cependant, en raison de la non-atteinte de l'objectif de collecte pour l'année 2019, il est impossible de publier des chiffres à l'échelle des neuf secteurs initiaux de l'observatoire, ceux-ci étant peu fiables à cette échelle. 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 :

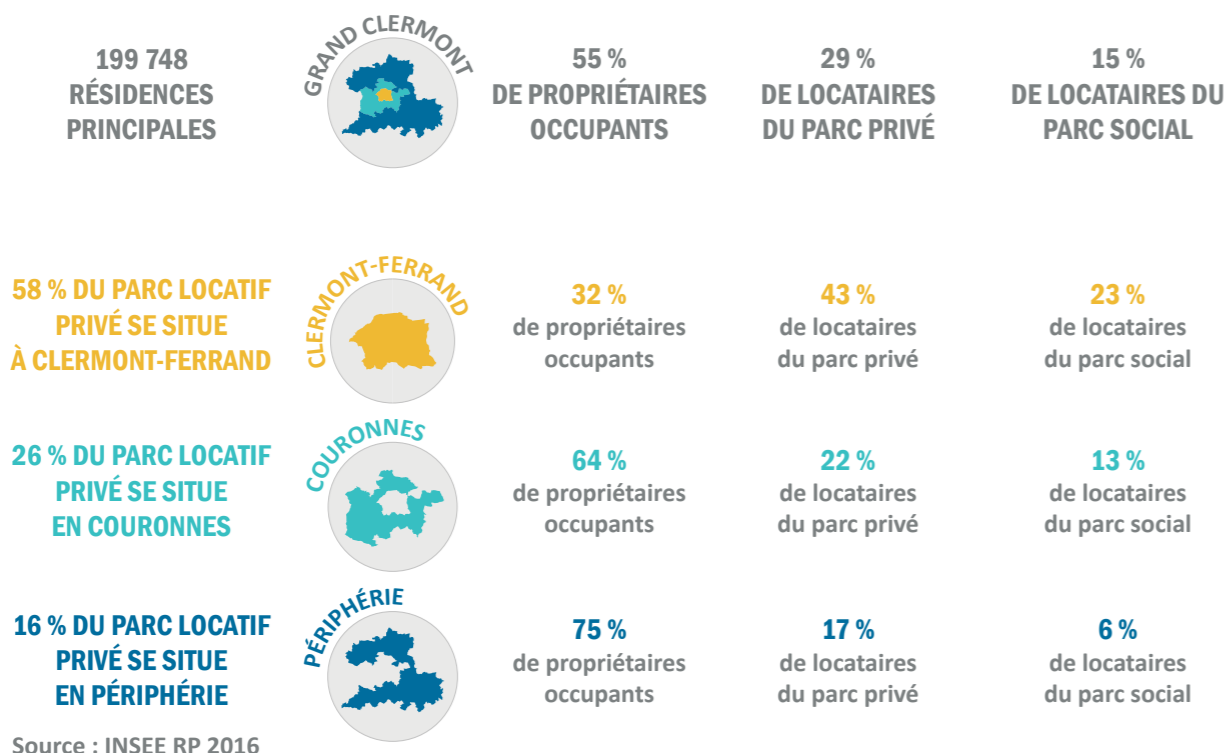
- **Intra-urbaine** : chacune des zones au sein de Clermont-Ferrand
- **Ville-centre (Clermont-Ferrand)** : regroupement des zones au sein de Clermont-Ferrand
- **Métropole clermontoise (Clermont Auvergne Métropole)** : regroupement des zones constituant Clermont-Ferrand et ses couronnes
- **Grand Clermont**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



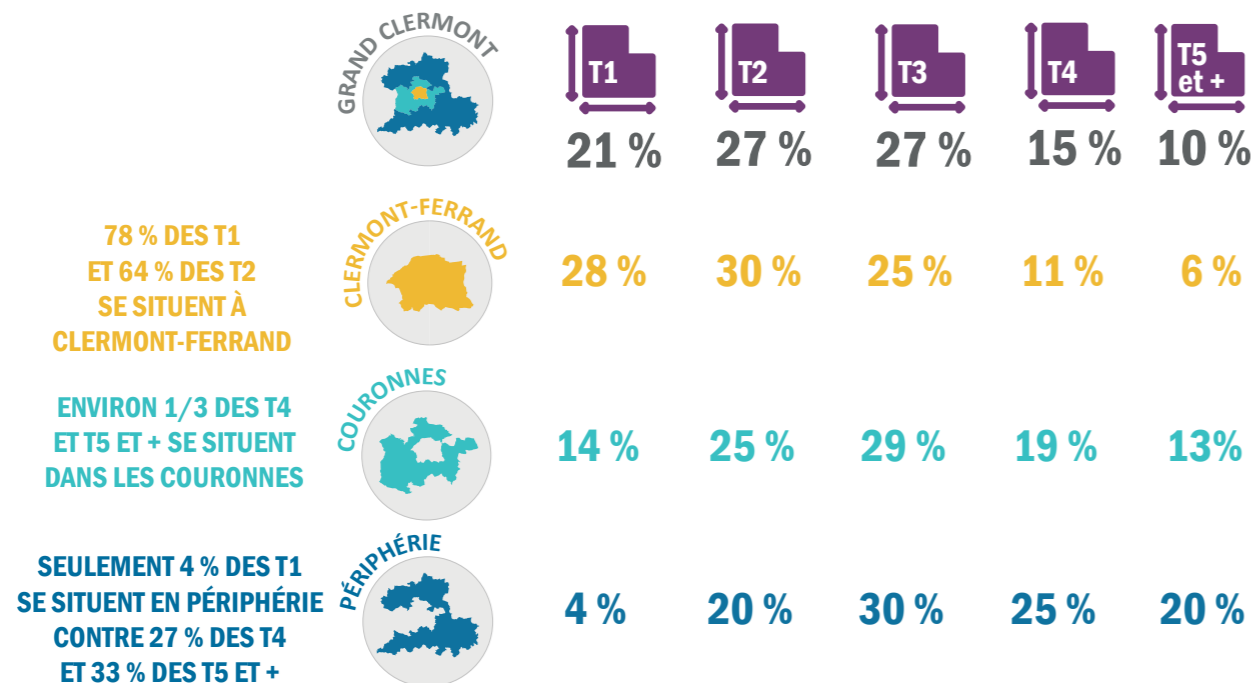
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DU GRAND CLERMONT : VUE D'ENSEMBLE

Quels sont les caractéristiques des logements du parc locatif privé ?

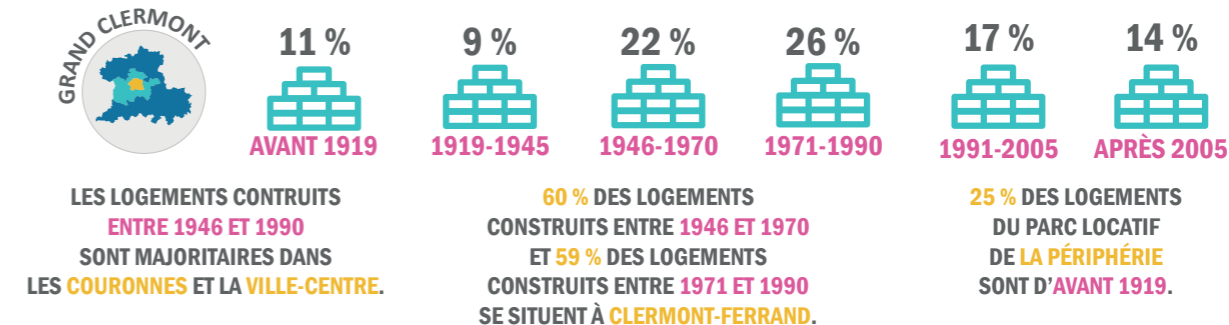
LE LOCATIF PRIVÉ, UN STATUT D'OCCUPATION MAJORITAIRE UNIQUEMENT DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DE CLERMONT-FERRAND :



UN PARC LOCATIF COMPOSÉ MAJORITAIREMENT DE T2 ET DE T3 :



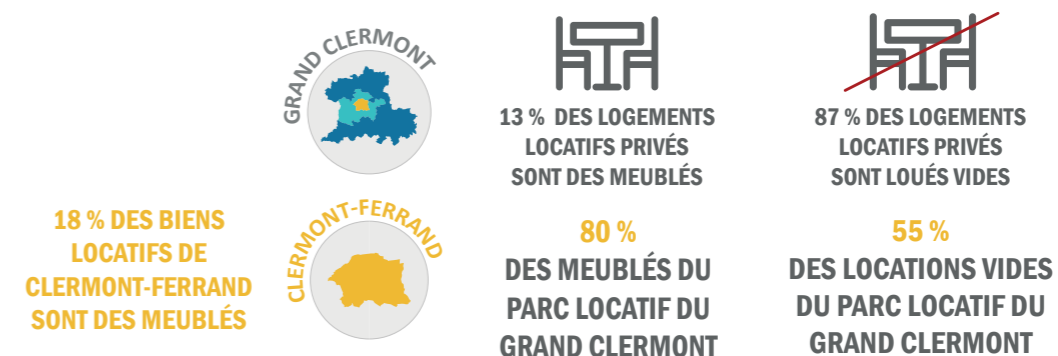
UN PARC LOCATIF ESSENTIELLEMENT CONSTRUIT ENTRE 1946 ET 1990 :



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



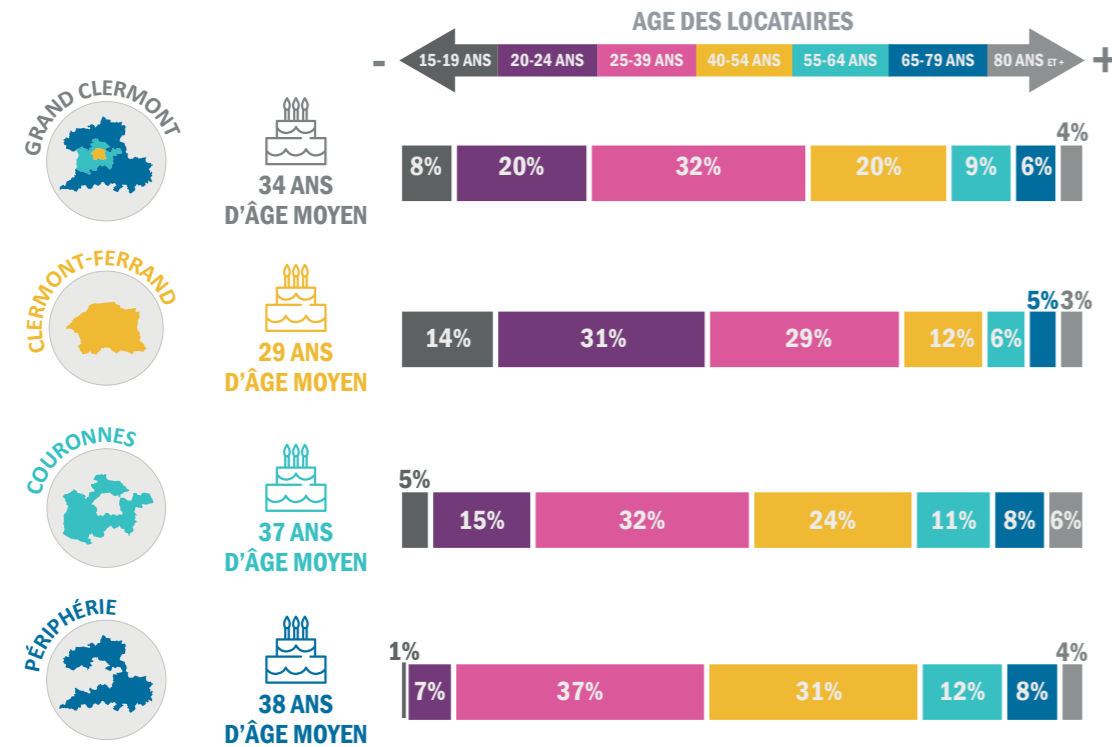
DES LOGEMENTS LOCATIFS MEUBLÉS RARES, PRINCIPALEMENT SITUÉS À CLERMONT-FERRAND :



DANS LES COURONNES ET EN PÉRIPHÉRIE, CE TYPE DE BIEN SE FAIT RARE, PUISQU'IL N'Y REPRÉSENTE RESPECTIVEMENT QUE 8 % ET 3 % DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE CES SECTEURS.

Qui sont les locataires du parc locatif privé ?

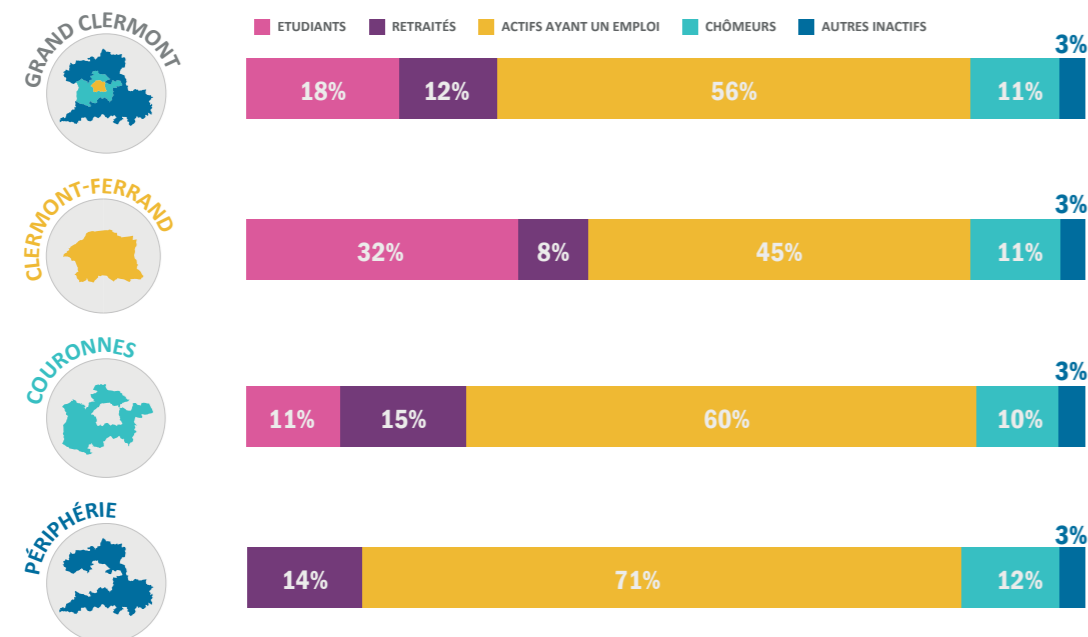
DES LOCATAIRES PLUS JEUNES À CLERMONT-FERRAND QU'EN PÉRIPHÉRIE :



A l'échelle du Grand Clermont, 35 % des maisons sont louées par des 25-39 ans et 34 % par des 40-54 ans tandis que pour les appartements 25 % sont loués par des 20-24 ans et 31 % par des 25-39 ans. Les locataires d'une maison ont en moyenne 39 ans quand ceux d'un appartement ont en moyenne 32 ans. 42,6 % des T1 sont loués par des 20-24 ans, tandis que 40,8 % des T5 et + sont loués par des 40-54 ans.

Source : INSEE RP 2016

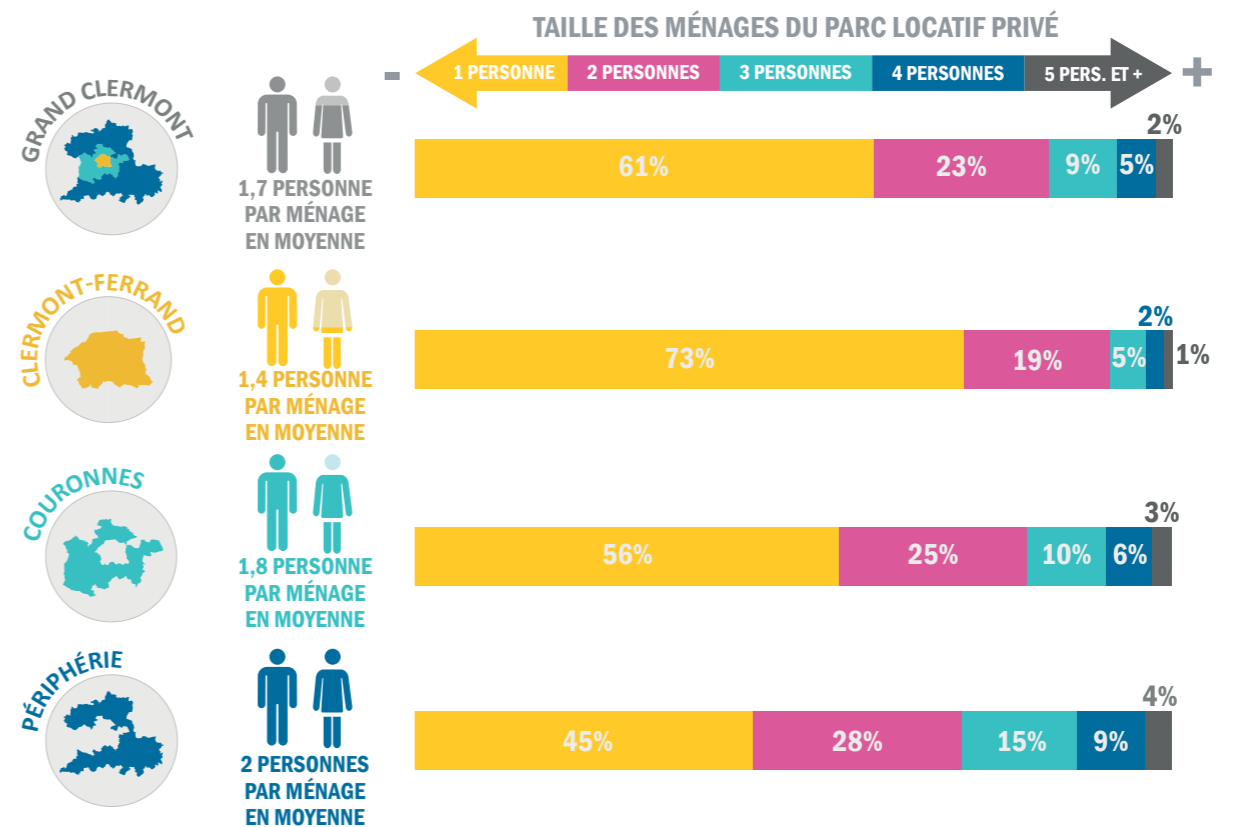
UNE PART IMPORTANTE D'ACTIFS AYANT UN EMPLOI PARMIS LES LOCATAIRES :



A l'échelle du Grand Clermont, 54 % des T1 sont loués par des étudiants. Plus de 70 % des T4 et T5 et + sont loués par des actifs ayant un emploi.

Source : INSEE RP 2016

UNE PRÉDOMINANCE DES PETITS MÉNAGES PARMIS LES LOCATAIRES :

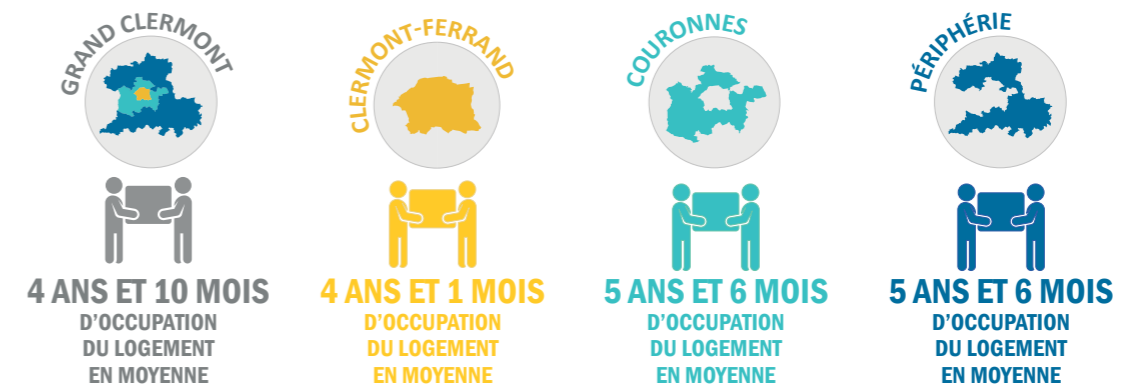


Tout statut d'occupation confondu, il y a en moyenne 2,1 personnes par ménage dans le Grand Clermont et 1,8 personne à Clermont-Ferrand

Au sein du Grand Clermont, 70 % des appartements sont loués par des personnes seules contre 30 % des maisons. On dénombre en moyenne 2,4 personnes par ménage dans les maisons contre 1,5 personne pour les appartements. 97 % des T1 sont loués par un ménage d'une personne contre 15 % des T5 et +.

Source : INSEE RP 2016

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

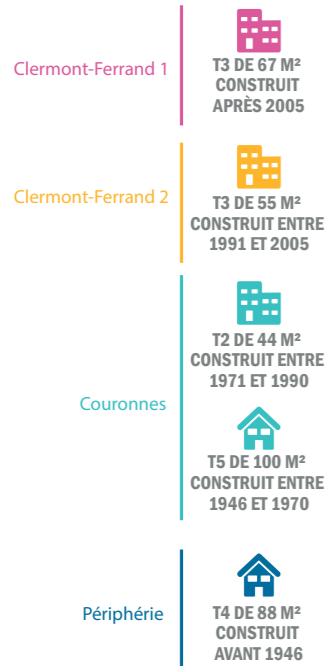


Au sein du Grand Clermont, les locataires d'une maison sont installés depuis 6 ans et 4 mois contre 4 ans et 5 mois pour les locataires d'un appartement. La durée d'occupation moyenne d'un T1 est de 2 ans et 9 mois contre 6 ans et 2 mois pour un locataire de T5 et +

Source : INSEE RP 2016

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DU GRAND CLERMONT EN 2019

Exemples de logements
enquêtés dont le loyer est proche
de 8,90 €/m² :



En 2019, le loyer médian hors charges pour l'ensemble du Grand Clermont, tout type de logements confondus, est de 8,90 €/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 2019, 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.

Des niveaux de loyers plus élevés à Clermont-Ferrand qu'en périphérie

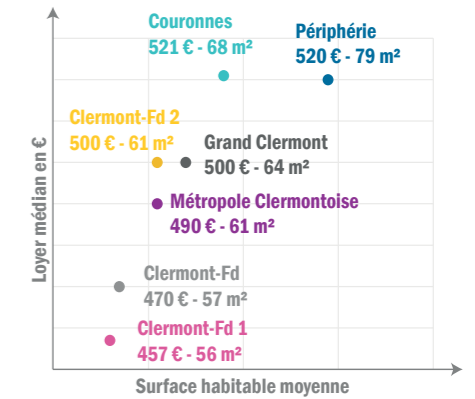
Les logements situés dans une zone centrale ont tendance à avoir un loyer en €/m² plus élevé qu'en périphérie. Ceci, en raison notamment de la présence importante de logements de petite taille dans la centralité, lesquels ont un loyer en €/m² plus élevé que les logements de grandes tailles. Ainsi, le 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 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 6,8 €/m² et 14,6 €/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.

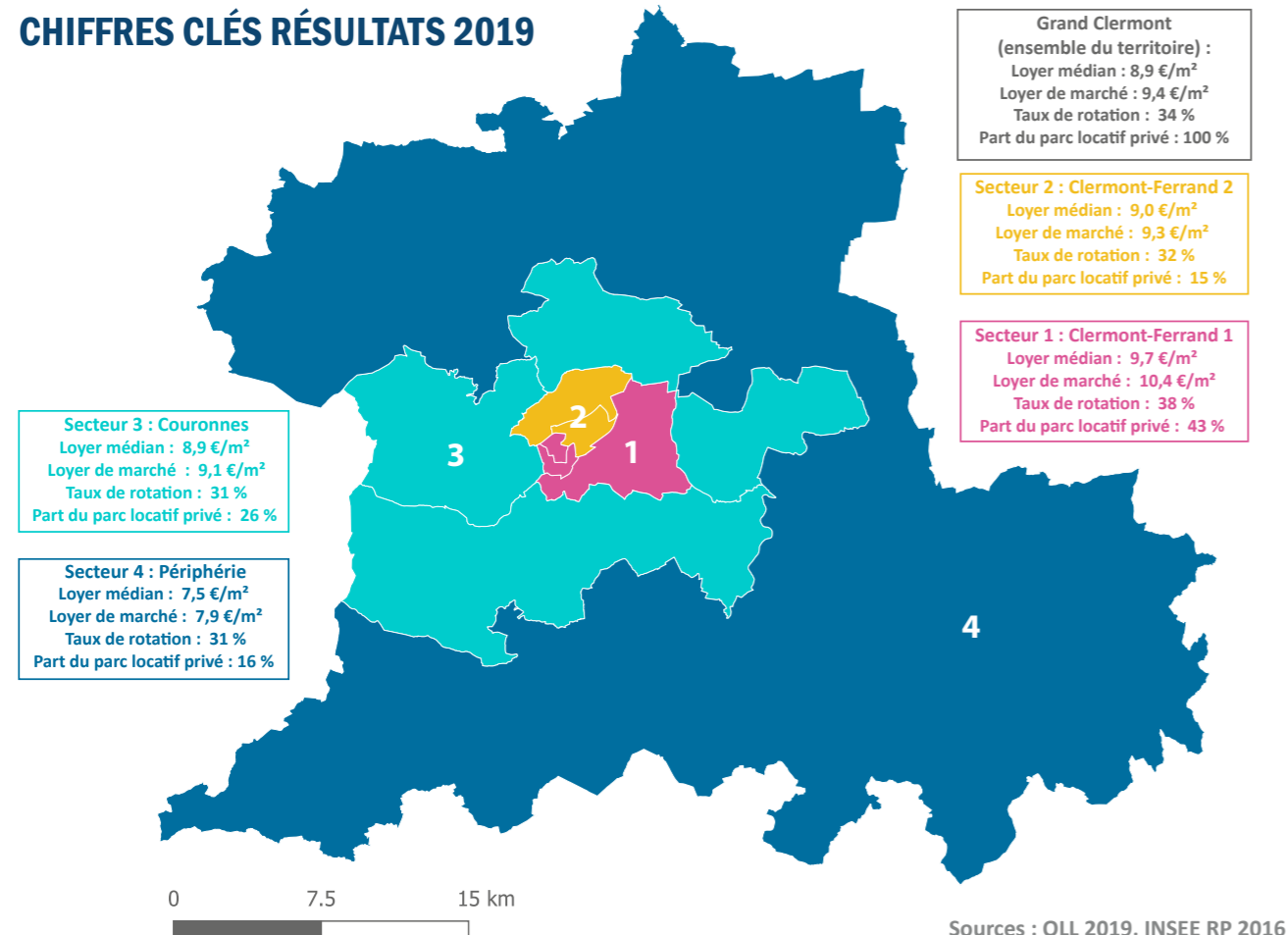
Au contraire, le secteur périphérique est celui ayant le niveau de loyer en €/m² hors charges le moins élevé du Grand Clermont. Ceci s'explique notamment par le fait que celui-ci comporte des zones plus rurales, potentiellement moins recherchées en raison de leur éloignement à la zone centrale. Il s'agit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

Toutefois, comme le montre le graphique ci-contre, les niveaux de loyers médians en euros sont plus élevés dans les secteurs où les grands logements sont le plus fortement représentés. Ainsi, un locataire paie un loyer dont le montant est plus élevé en périphérie que dans la ville-centre mais son logement est plus grand.

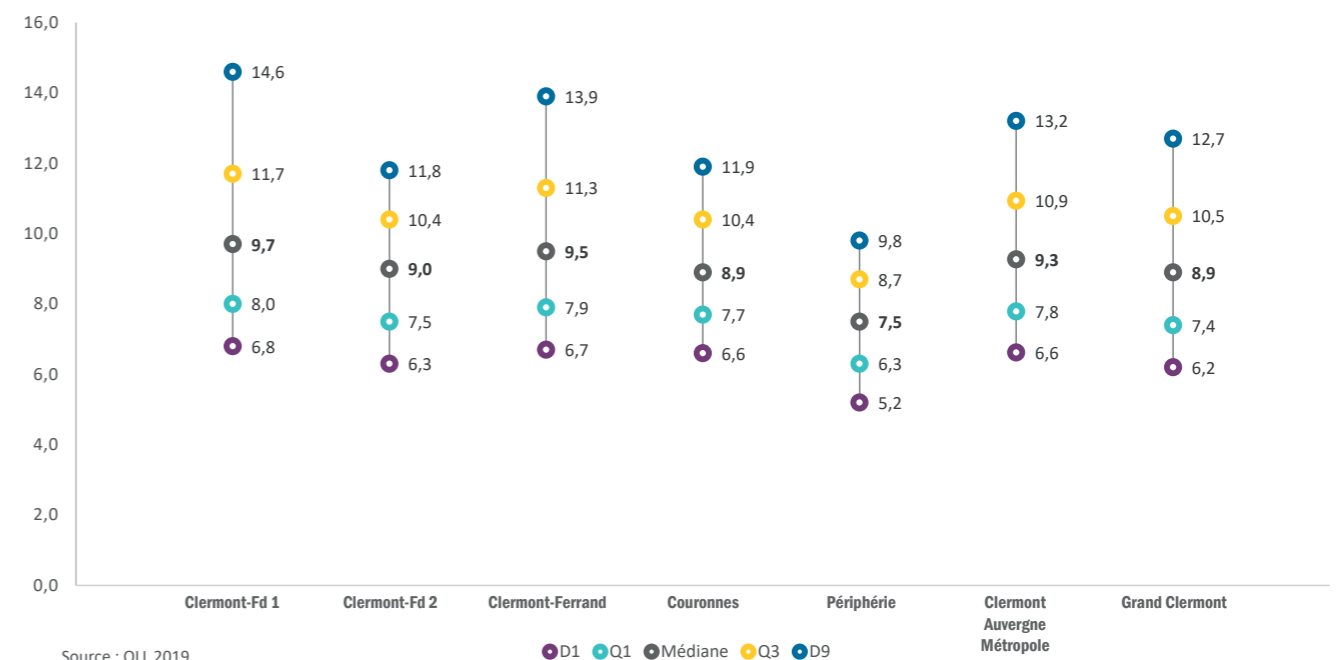
Loyer médian en € hors charges
selon la surface habitable
moyenne par secteur :



CHIFFRES CLÉS RÉSULTATS 2019

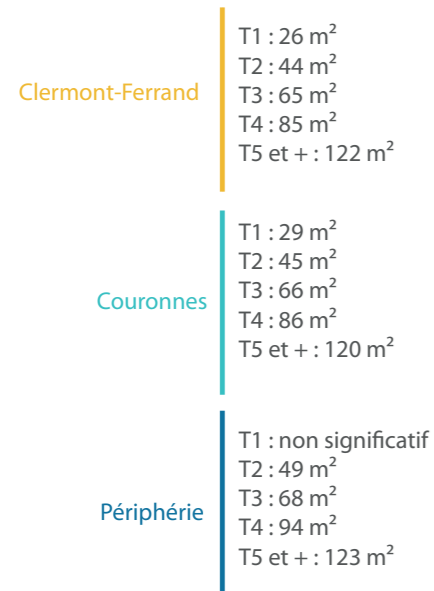


Sources : OLL 2019, INSEE RP 2016



Source : OLL 2019

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



Une dégressivité des niveaux de loyers selon le nombre de pièces

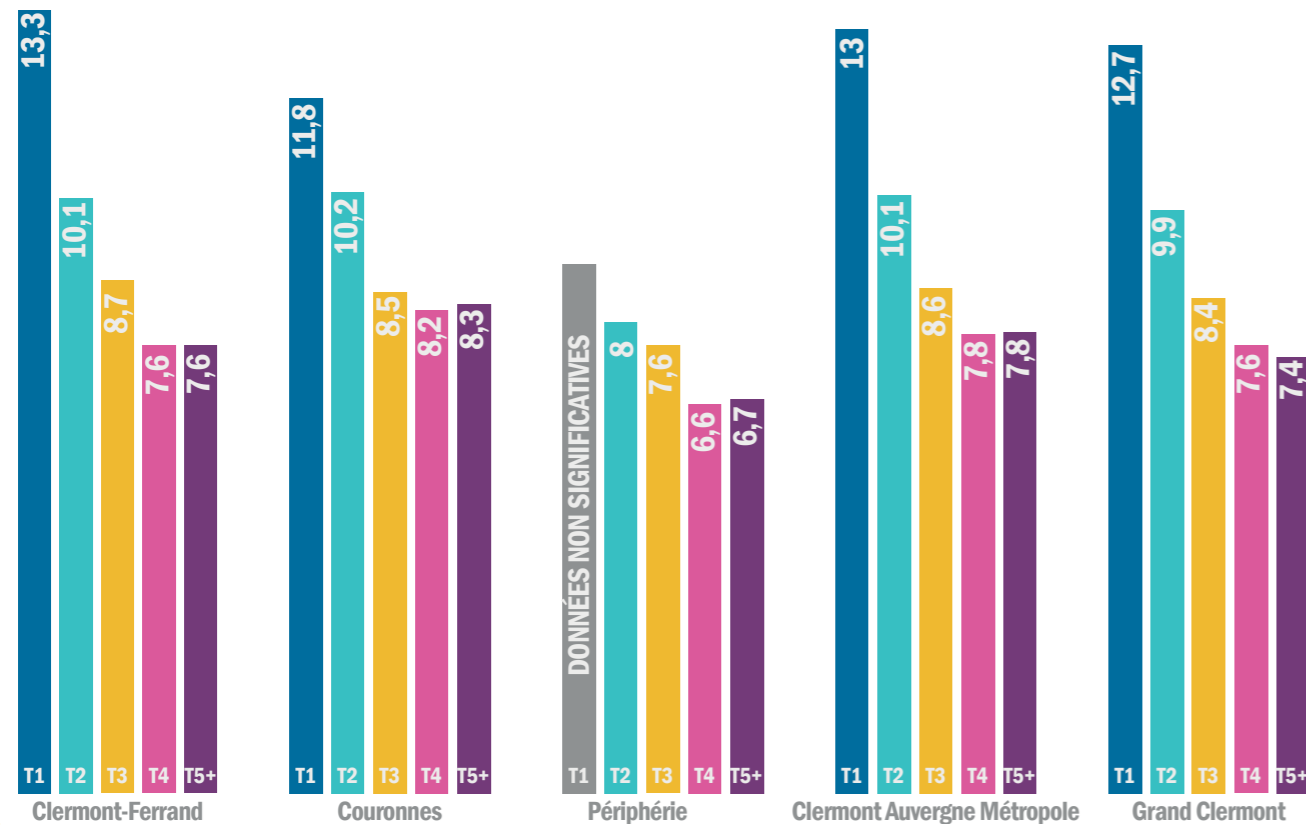
La typologie du logement est un déterminant important dans la fixation du montant du loyer. Cette caractéristique étant directement liée à la surface habitable du bien locatif.

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 que dans les couronnes et la périphérie. Pour les T2, le niveau de loyer est certes plus élevé à Clermont-Ferrand et dans les couronnes qu'en périphérie mais est sensiblement équivalent entre ces deux secteurs. Toutefois, les logements de grande taille (T4 et T5) ont des niveaux de loyers plus élevés dans les couronnes. Enfin, 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 2019



Des niveaux de loyers plus élevés pour les logements construits après 1991

Dans l'ensemble du Grand Clermont, les logements construits après 1991 sont ceux dont le niveau de loyer médian hors charges en €/m² est le plus élevé du parc locatif privé. Les logements de cette période présentent certains atouts pour les locataires au regard de ceux des autres périodes (consommation énergétique plus réduite, copropriétés de tailles raisonnables et charges locatives moins élevées), ce qui les rends plus attractifs.

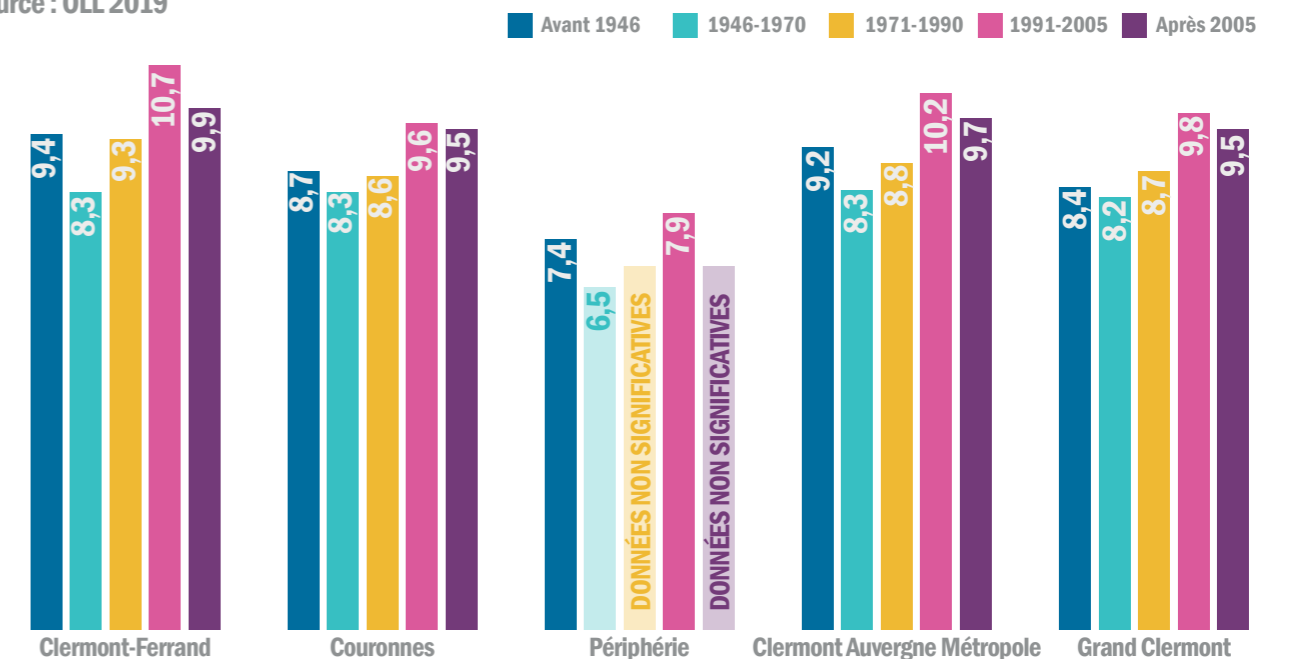
Au sein de ce parc récent, c'est la période 1991-2005 qui concentre les loyers médians en €/m² les plus élevés et non celle d'après 2005 pourtant plus récente. Ceci s'explique car ces logements plus récents sont de moins en moins situés dans la ville-centre au bénéfice du reste de l'agglomération et sont orientés principalement vers 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, lesquels imposent des plafonds de loyers à respecter.

Au contraire les logements construits entre 1946 et 1970 sont les moins onéreux du parc locatif privé dans tous les secteurs observés. Ce parc est en effet peu attractif pour les locataires bien que le montant des charges locatives soit proche de celui du parc locatif récent. Ceci s'explique en partie par les formes architecturales jugées peu attrayantes des immeubles et par les faibles performances énergétiques des logements de cette période.

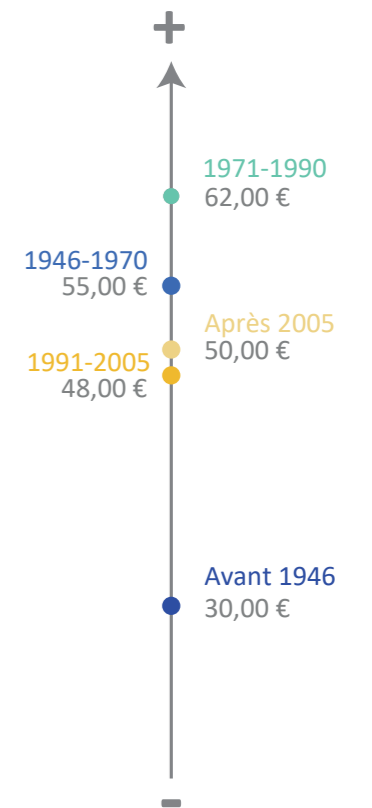
Quant aux logements construits avant 1946, ils sont relativement attractifs, leur niveau de loyer étant moins élevé que pour les périodes récentes mais bien plus élevé que pour les logements construits entre 1946 et 1970, notamment dans la ville-centre. Il s'agit de la période où les charges sont les plus faibles.

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

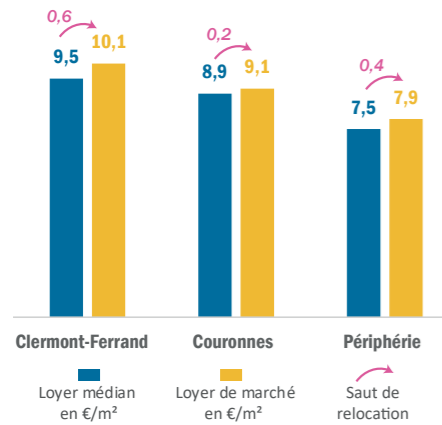
Source : OLL 2019



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



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



Des niveaux de loyers plus élevés pour les emménagés récents

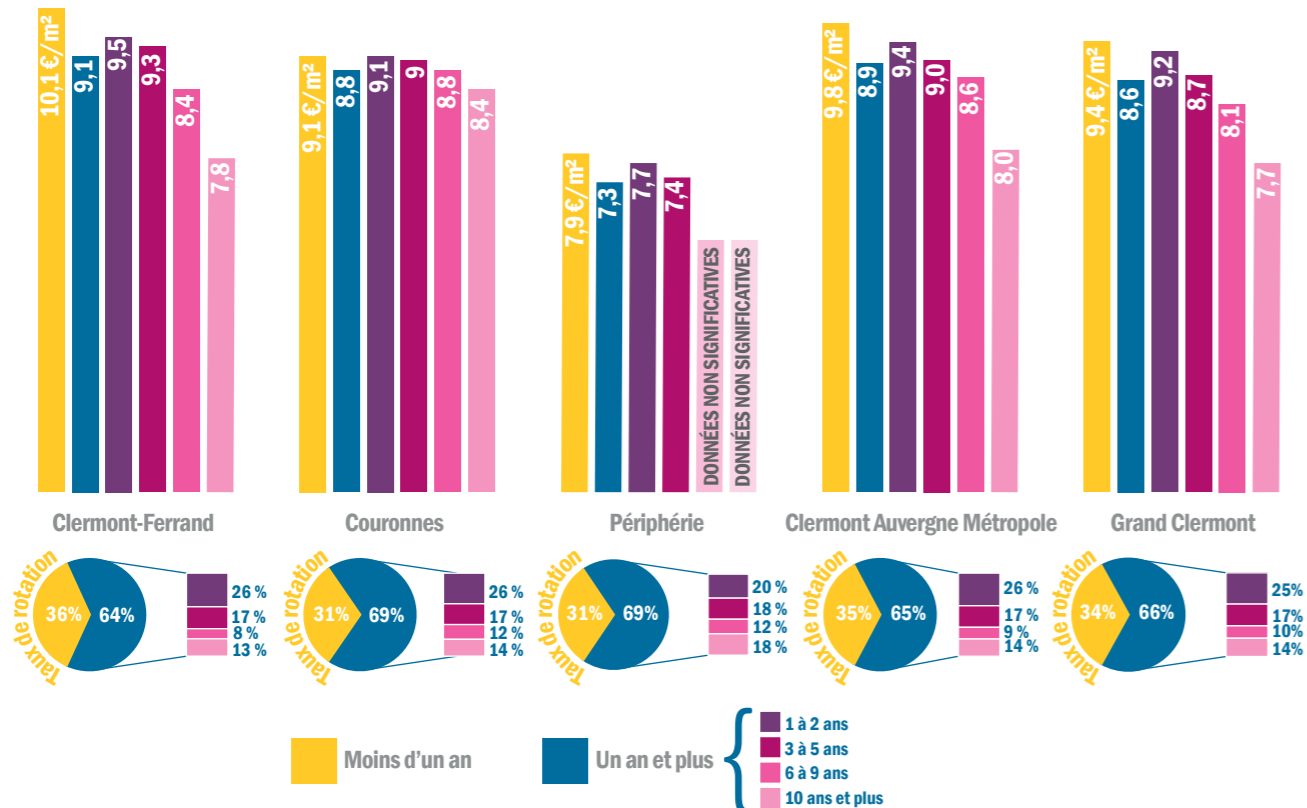
Dans les couronnes le loyer de marché est équivalent à celui observé pour les locataires ayant emménagés il y a un à deux ans. Dans le reste des zones étudiées, les logements occupés par leur locataire depuis moins d'un an ont un niveau de loyer plus élevé que ceux dont le locataire est resté inchangé. En effet, le loyer de marché subit en premier les variations dans les prix du loyer. Au contraire, les loyers de stock ont tendance à être plus stables et donc moins élevés. Ils subissent essentiellement des variations 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.

C'est à Clermont-Ferrand que les locataires sont les plus mobiles, avec 36 % de nouveaux emménagés. 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 : 48 % d'entre-eux louent leur logement depuis plus de 3 ans en périphérie contre 38 % à Clermont-Ferrand. La présence plus importante de maisons en périphérie explique en partie ce phénomène, ce type d'habitat étant généralement occupé par des ménages moins mobiles (familles, personnes âgées...).

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

Source : OLL 2019



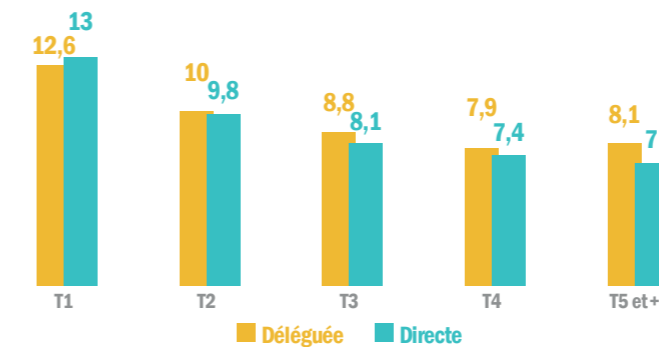
Un niveau de loyer sensiblement plus élevé en gestion déléguée

Globalement, les niveaux de loyers en €/m² hors charges sont plus élevés pour la gestion déléguée que pour la gestion directe, un écart de 0,6 €/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 plus important en gestion déléguée (39 % contre 30 %) et donc plus proche du loyer de marché.

Les logements de petites tailles (T1 et T2) sont loués à des prix relativement équivalents peu importe le mode de gestion. Cependant, des écarts de prix entre les deux modes de gestion sont visibles pour les grands logements loués en gestion déléguée, lesquels présentent un prix au m² plus élevé que pour ceux loués directement par leurs propriétaires.

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

Source : OLL 2019

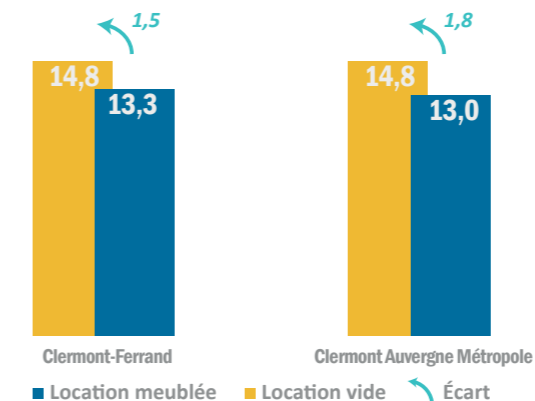


Des niveaux de loyers plus élevés pour les locations meublées

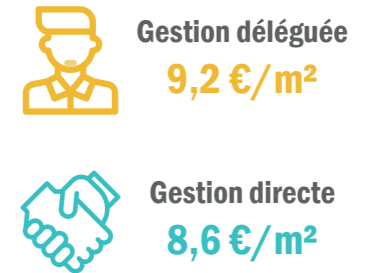
Les meublés se situent quasi exclusivement au sein de la métropole et plus particulièrement de la ville-centre. Parmi ceux-ci, les logements de petite taille et les appartements y sont prédominants. Aussi, les niveaux de loyers des T1 meublés sont plus élevés que ceux de T1 loués vides. D'autre part,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

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON LE TYPE DE LOCATION POUR LES T1

Source : OLL 2019



Loyer médian en €/m² hors charges sur l'ensemble du territoire :



Chiffres clés des meublés à l'échelle de Clermont Métropole

Loyer médian hors charges : 13,4 €/M²

Loyer médian hors charges des appartements : 13,4 €/M²

Loyer de marché médian hors charges : 13,6 €/M²

LES ÉVOLUTIONS DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE 2016 ET 2019

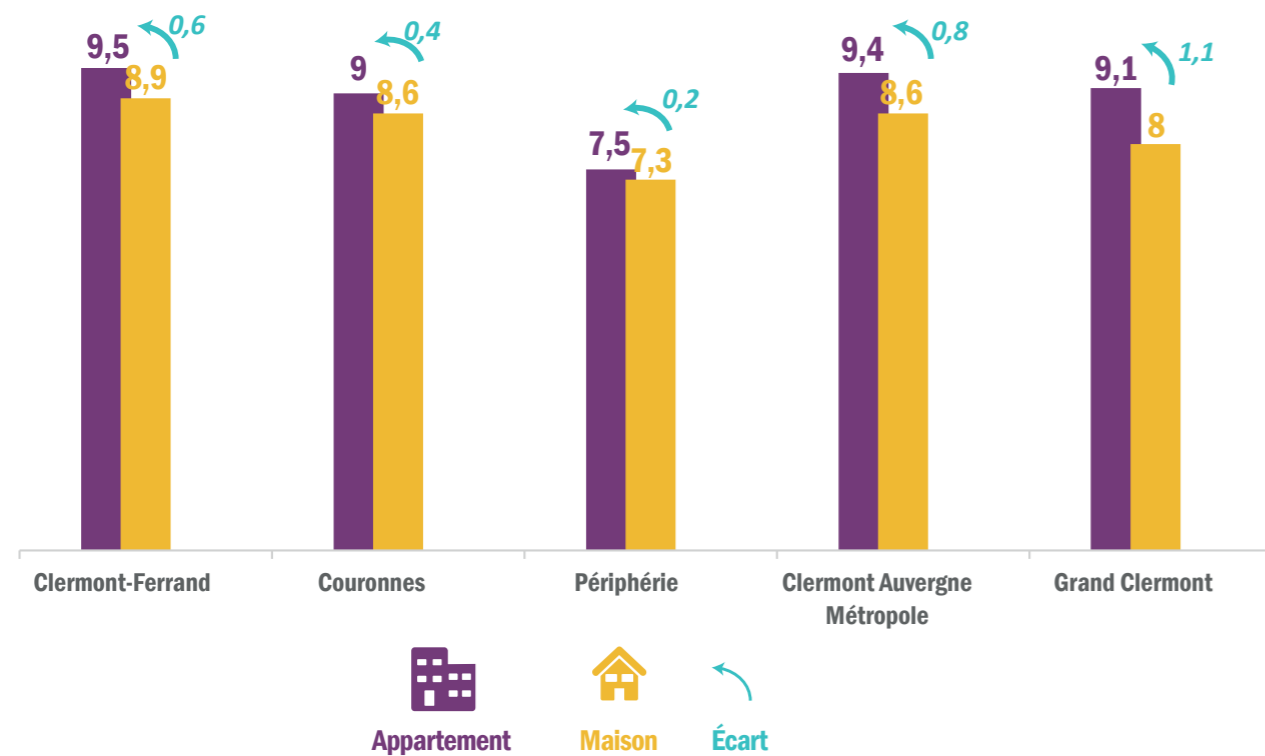
Des appartements avec des niveaux de loyer plus importants que les maisons

Sur l'ensemble du Grand Clermont, les appartements ont un niveau de loyer médian hors charges en €/m² largement supérieur aux maisons (+1,1 €/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 +0,6 €/m² et +0,4 €/m²). Cet écart tend à se réduire lorsque l'on s'éloigne de la centralité, en effet, en périphérie les appartements et les maisons ont un niveau de loyer médian hors charges en €/m² sensiblement proches. La part moins importante de petits logements (T1 et T2) en périphérie comparativement à la ville-centre 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.

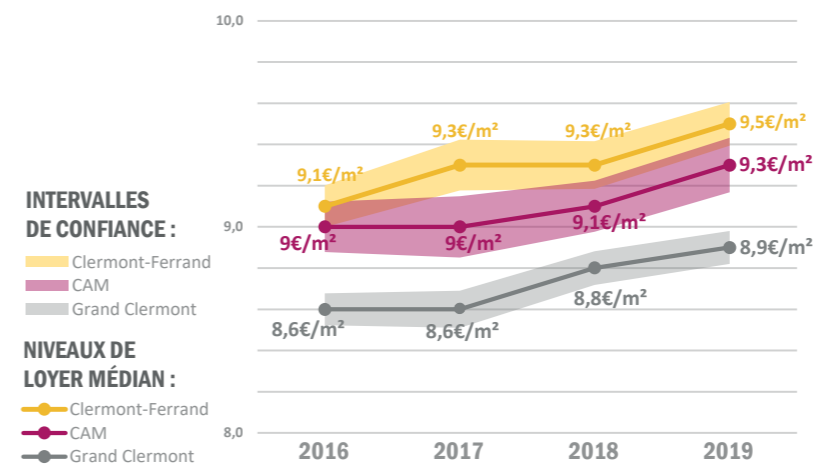
LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M² SELON LE TYPE D'HABITAT

Source : OLL 2019

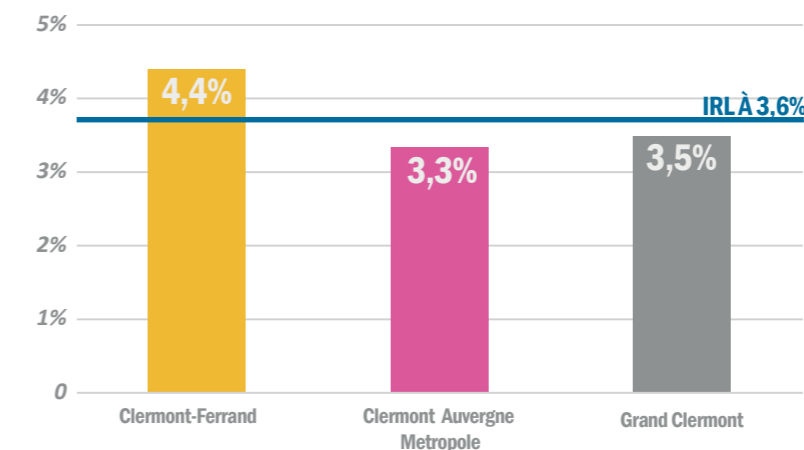


Une évolution modérée des niveaux de loyers en €/m² entre 2016 et 2019

Entre 2016 et 2019, le niveau des loyers médians en €/m² hors charges a augmenté de 0,30 €/m² à l'échelle du Grand Clermont passant de 8,6 €/m² à 8,9 €/m². La même logique est constatée pour la ville de Clermont-Ferrand, avec une augmentation de 0,40 €/m². Pour Clermont Auvergne Métropole, les niveaux de loyers semblent également avoir progressé passant de 9 €/m² à 9,3 €/m², soit 0,30 €/m² en plus. Toutefois, au regard de l'intervalle de confiance, il est plus difficile d'affirmer cette augmentation pour ce dernier territoire.



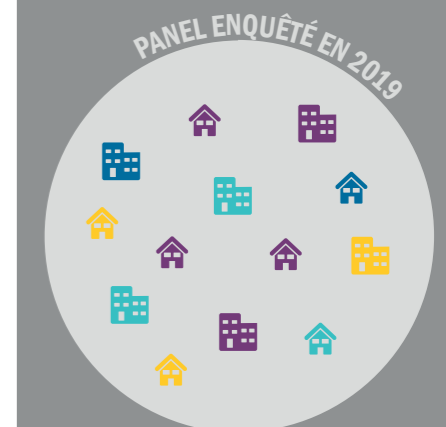
L'augmentation des niveaux de loyer en €/m² hors charges peut en grande partie être expliquée par la probable application par les propriétaires-bailleurs de l'indice de référence des loyers (IRL), lequel a augmenté de 3,6% en moyenne entre 2016 et 2019. Cet indice peut en effet être appliqué une fois par an pour réviser le loyer. Au sein du Grand Clermont, le taux d'évolution observé est ainsi sensiblement identique à celui de l'IRL. Il est toutefois supérieur à l'IRL au sein de Clermont-Ferrand, ceci traduisant une évolution des loyers pouvant être induite par d'autres facteurs (rotation plus importante des locataires ou secteurs plus recherchés par exemple).



Source : OLL 2016 - 2019

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 2019. Les résultats obtenus traduisent des premières tendances mais présentent certaines limites. En effet, les logements collectés en 2019 dans le cadre de l'OLL, ne sont que peu suivis dans le temps comme l'illustre le schéma ci-dessous. Aussi, il n'a pas été possible pour évaluer les évolutions des niveaux de loyers entre 2016 et 2019, d'utiliser la méthode par panel, laquelle consiste à suivre les mêmes logements dans le temps et serait donc plus révélatrice des évolutions de niveaux de loyers.



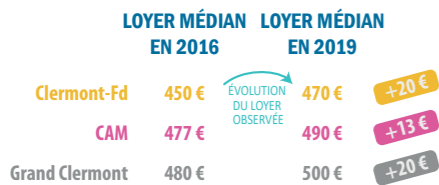
- Logement enquêté depuis 2016
- Logement enquêté depuis 2017
- Logement enquêté depuis 2018
- Logement enquêté depuis 2019

D'autre part, les données collectées par l'OLL s'appuient sur un échantillon et ne sont donc pas exhaustives. Aussi, bien que les résultats soient pondérés, 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, ce qui tire les niveaux de loyers vers le haut). Ces premiers résultats d'évolutions sont donc à considérer avec précautions et l'intervalle de confiance des résultats est signalé sur les graphiques (bande plus large).

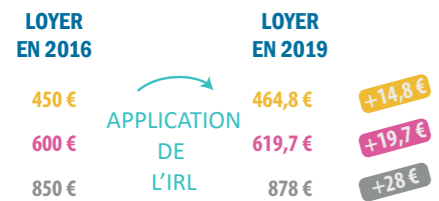
LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE DANS LE RÉSEAU OLL

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 2019 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.

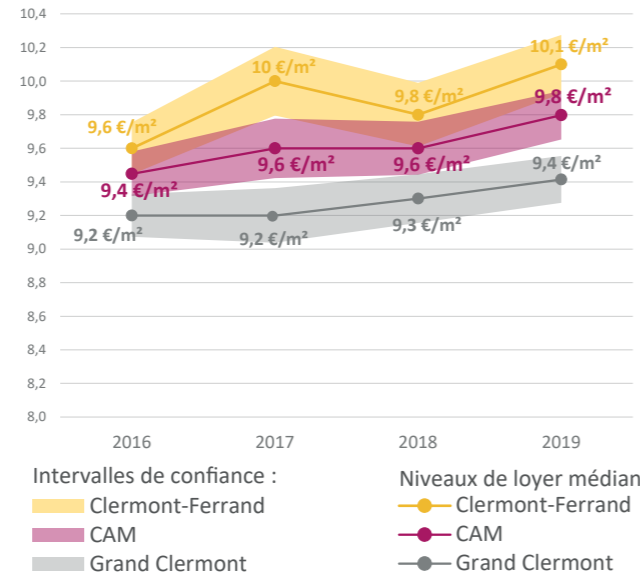


D'autre part, en appliquant l'IRL à plusieurs montant de loyers, on constate que les loyers plus élevés ont une augmentation de leur loyer en € plus importante.

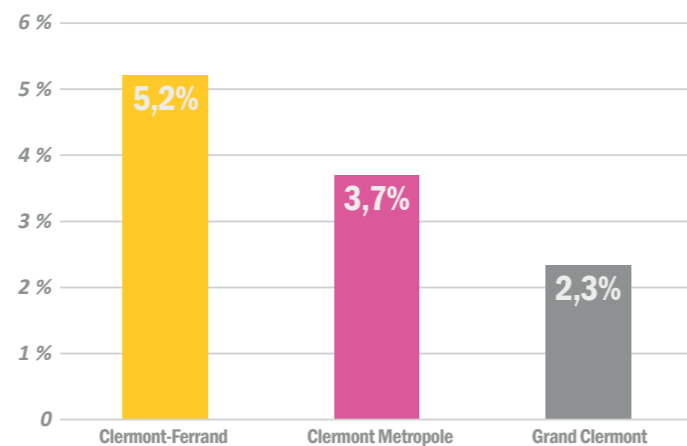


Une évolution des niveaux de loyers de marché plus importante dans la ville-centre qu'en périphérie

Les niveaux de loyer de marché en €/m² hors charges ont augmenté sur la période 2016-2019. Cette augmentation semble être plus importante à Clermont-Ferrand avec une croissance de +0,5 €/m² contre +0,4 €/m² pour Clermont Métropole et +0,2 €/m² dans l'ensemble du Grand Clermont. Celle-ci est toutefois à nuancer pour ce dernier territoire, l'intervalle de confiance n'étant pas suffisant pour affirmer cette augmentation. 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 pouvant expliquer cette augmentation plus rapide des loyers dans la ville-centre.



L'évolution des niveaux de loyers de marché semble avoir été 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.



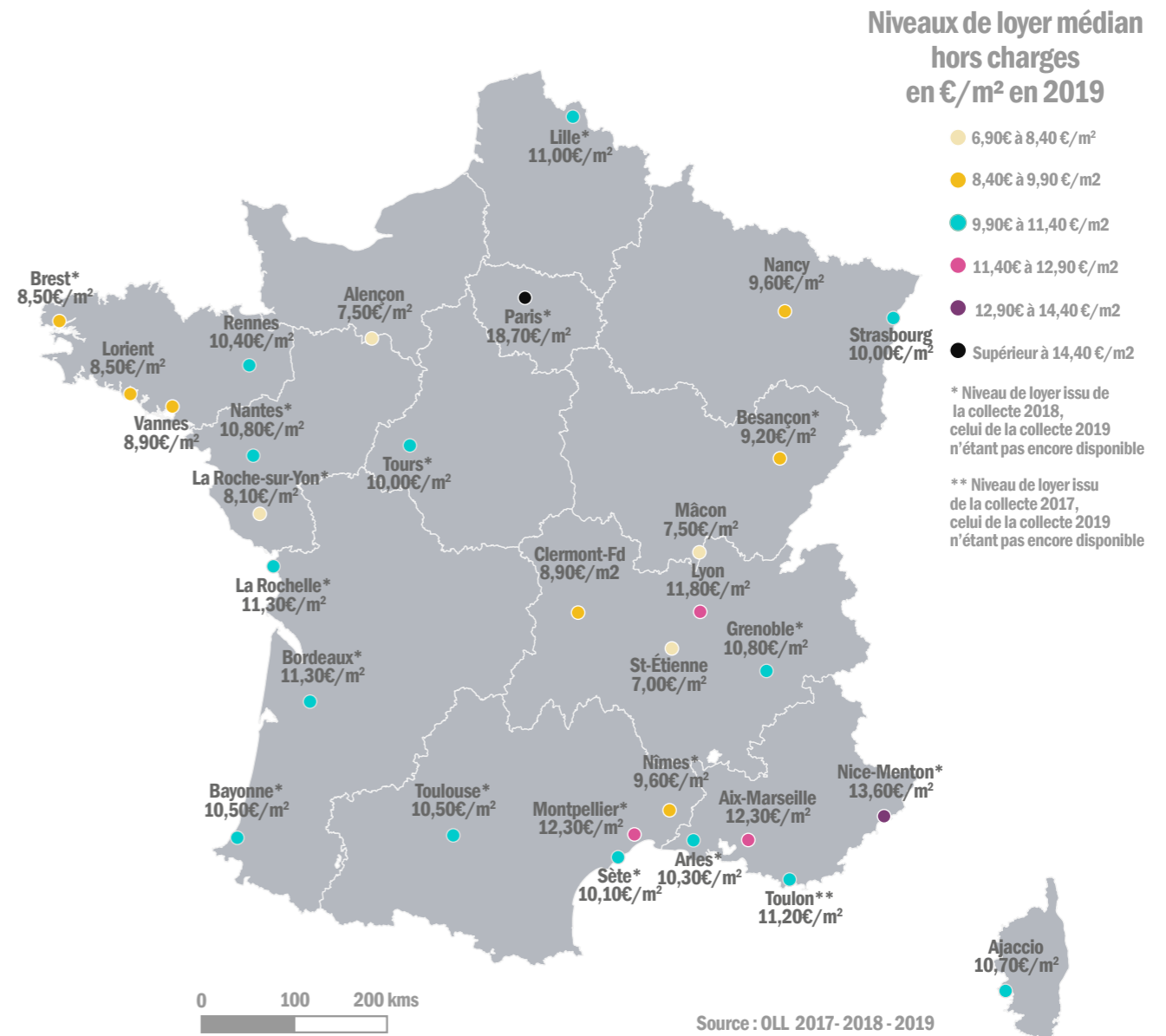
Des niveaux de loyers parmi les moins élevés du réseau des OLL

Le niveau de loyer pratiqué dans l'agglomération clermontoise (Grand Clermont) est peu élevé comparativement aux autres territoires du réseau OLL. Avec un loyer médian de 8,9 €/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 les villes de Brest et de 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.

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 (ensemble du territoire observé).





Le loyer médian de **8,9 €/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 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 moins onéreux.



L'évolution des niveaux de loyers

entre 2016 et 2019

suit globalement le rythme de l'évolution de l'IRL sur cette période.



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.

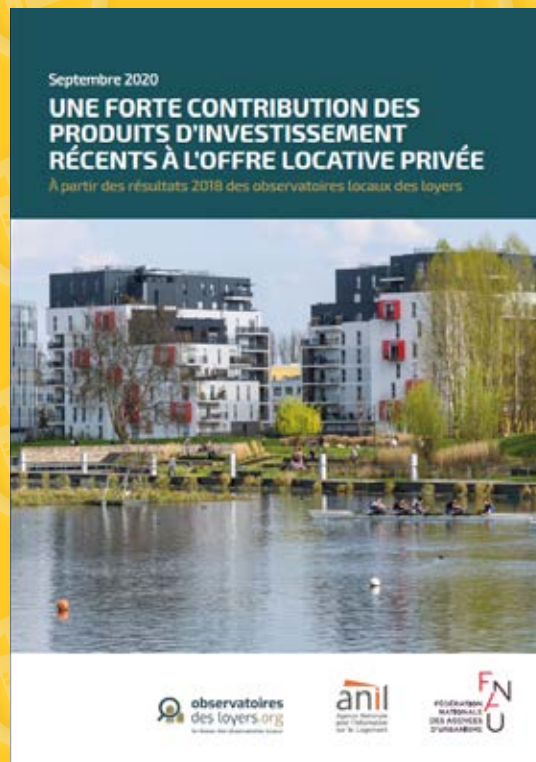
Clermont-Ferrand concentre des petits logements collectifs dont les locataires sont plus mobiles avec des loyers plus élevés qu'en périphérie, où l'on trouve plutôt des grands logements de type individuel.



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.





Pour aller plus loin :

Retrouvez la dernière publication du réseau des OLL produite par l'ANIL et la FNAU portant sur la contribution des produits d'investissements récents à l'offre locative privée parue en septembre 2020, ainsi que les niveaux de loyers des autres OLL sur le site du réseau :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/>

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, EID Immobilier, Foncia, My Clermont



Observatoire Locaux des Loyers
Amélie LEROUX - aleroux@clermontmetropole.org - 04 73 13 16 26 / Jean-Michel DEMARD - jmdemard@clermontmetropole.org - 04 73 17 48 04

Publication réalisée par l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole

Directeur de la publication : Charles HAZET

Etude et réalisation : Amélie LEROUX, Aurélie TEIL, Jean-Michel DEMARD, Stéphanie CLOUET et Jacques BLENNER

Conception graphique, infographie : Caroline MERIEN - Photographies et illustrations : Clermont Métropole, Freepik - Octobre 2020

