

# ENQUÊTE 2021 DES LOYERS DU PARC PRIVE

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE  
L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE



Mars 2023

## SOMMAIRE

Ce qu'il faut retenir .....	4
Le périmètre de l'observatoire.....	5
Les loyers du parc locatif privé de l'agglomération clermontoise en 2021.....	10
Les évolutions des niveaux de loyers entre 2016 et 2021.....	25
L'observatoire local des loyers de l'agglomération clermontoise : de quoi parle-t-on ?.....	30
Le positionnement de l'agglomération clermontoise dans le réseau OLL.....	34

## GLOSSAIRE

**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.

**Gestion déléguée** : le propriétaire a confié la gestion de son bien à un professionnel de l'immobilier.

**Gestion directe** : le propriétaire assure lui-même la gestion de son bien.

**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 de marché ou de relocation** : loyer des logements loués dont l'âge des baux est inférieur à un an.

**Loyer de stock** : loyer des logements loués dont l'âge des baux est supérieur à un an.

**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.

**Parcours résidentiel** : trajectoire d'un ménage dans le parc de résidences principales. Il est fortement lié à l'évolution des besoins du ménage qui induit la recherche d'un nouveau logement.

**Saut de relocation** : écart entre le loyer de marché et le loyer de stock.

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

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

## AVANT-PROPOS

Observer les niveaux de loyers du parc locatif privé pratiqués au sein d'une agglomération permet d'améliorer la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques en matière de logement aussi bien localement que nationalement.

Le parc locatif privé constitue, par sa souplesse d'installation, sa facilité d'accès et la diversité de son offre de logements, un élément essentiel du parcours résidentiel des ménages qui répond à de multiples besoins de logements. Il constitue par exemple une « porte d'entrée » sur le territoire pour les nouvelles populations qui s'installent, une première étape pour les jeunes quittant le domicile parental ou encore une offre complémentaire du parc social pour les ménages modestes.

Pour la sixième année consécutive, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'agglomération clermontoise, membre du réseau national des OLL, présente les niveaux de loyers observés pour l'année 2021. Ces résultats ont été obtenus à partir des données collectées en début d'année 2021 auprès des professionnels de l'immobilier locaux et en mai-juin 2021 auprès des propriétaires en gestion directe via une enquête téléphonique. Ce sont ainsi près de 9200 logements qui ont été enquêtés pour construire ces résultats.

En 2021, avec un loyer médian hors charges observé de 9,1 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble du territoire du Grand Clermont, tout type de logements confondus, l'agglomération clermontoise reste parmi les moins onéreuses du réseau OLL. Pour autant, bien que ce niveau de loyer observé sur l'ensemble du territoire soit attractif, il ne doit pas faire oublier la disparité des niveaux de loyers selon les zones et selon les caractéristiques des logements. La présente publication propose ainsi l'analyse des niveaux de loyers 2021 au regard de ces différents facteurs, pour chacun des secteurs du territoire d'observation, ainsi que l'évolution des niveaux de loyers entre 2016 et 2021.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un loyer médian de 9,1 €/m<sup>2</sup> observé sur l'ensemble du territoire qui recouvre des disparités selon les déterminants influant sur le loyer.
- Des niveaux de loyer plus élevés à Clermont-Ferrand liés à une structure du parc locatif privé composée essentiellement de petits logements collectifs dont les niveaux de loyers sont plus élevés et à des locataires plus mobiles au vu de leurs caractéristiques (étudiants, jeunes actifs, personne seule).
- Un parc récent (après 1991) attractif, les niveaux de loyers en €/m<sup>2</sup> pour cette période étant les plus élevés. Toutefois, parmi ceux-ci, les logements d'après 2005 sont moins onéreux à Clermont-Ferrand que ceux de la période 1991-2005.
- Des niveaux de loyers plus élevés pour les emménagés récents (+1€/m<sup>2</sup>) et des emménagements portés par les étudiants.
- Un parc locatif privé qui devrait être impacté par les interdictions de location de passoires thermiques instauré par la loi climat et résilience au vu de ses caractéristiques (logements anciens et part importante des petits logements).
- Une évolution des niveaux de loyers sur 5 ans qui suit globalement le rythme de l'évolution de l'IRL sur cette période, même si son application ne peut être le seul facteur explicatif.
- Un niveau de loyer abordable parmi le réseau des OLL aussi bien au regard des autres métropoles que de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

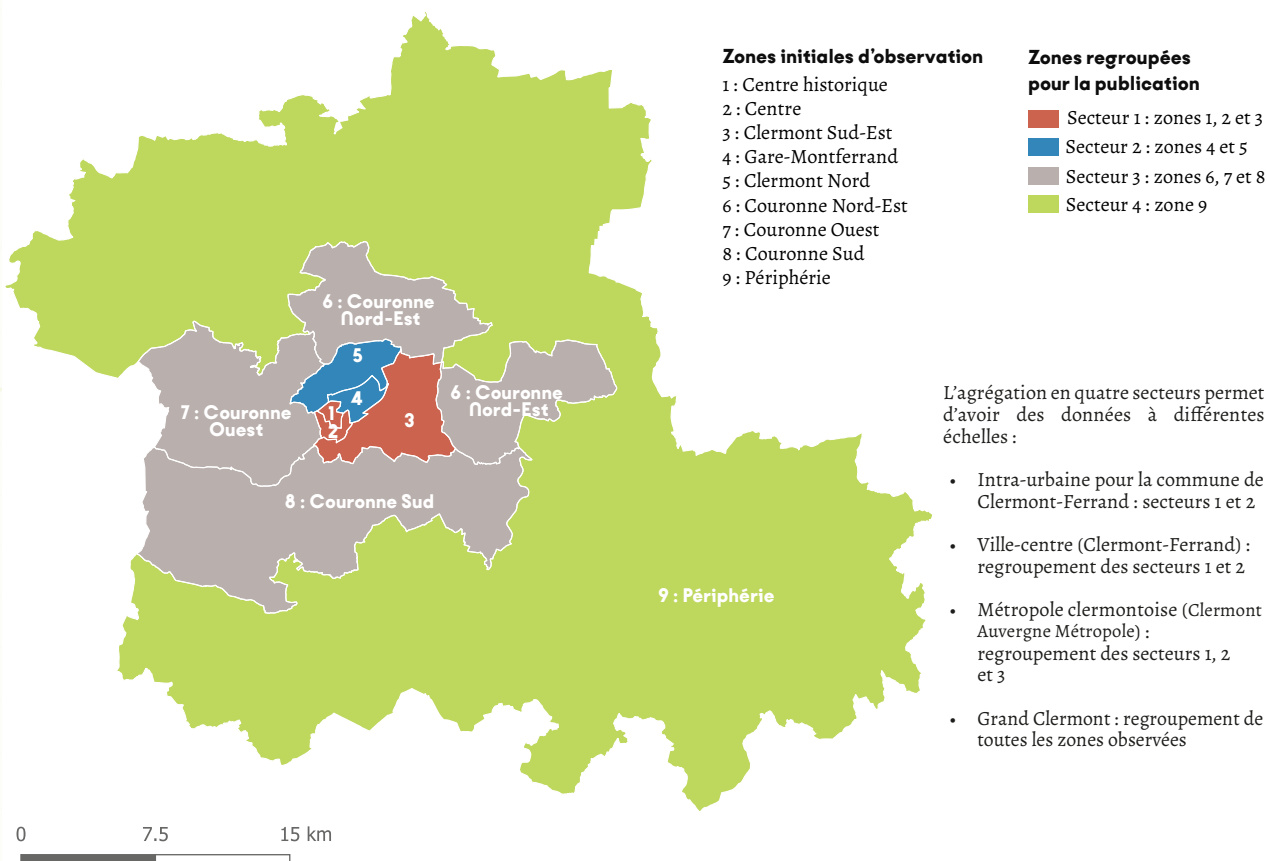
# LE PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

L'OLL clermontois couvre le territoire du Grand Clermont soit 104 communes et 4 EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale). 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.

Bien que le nombre de données collectées ait nettement augmenté en 2021, les quotas n'ont pas partout été atteints et restent encore un peu faibles sur les zones 6 et 9 (couronne nord-est de la métropole clermontoise, et périphérie du Grand Clermont) et sur certaines typologies de logements (T5 et + et maisons). La publication de résultats fiables à l'échelle des 9 secteurs initiaux de l'observatoire n'est donc pas possible pour 2021. Aussi, ces 9 secteurs ont été regroupés en 4, de manière à pouvoir publier les présents résultats :

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



## QUELS SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ ?

Données de cadrage issues du recensement de la population INSEE 2018

### UN PARC LOCATIF PRIVÉ CONCENTRÉ DANS LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND, OÙ LES LOCATAIRES PRIVÉS SONT MAJORITAIRES

Répartition du parc locatif privé du Grand Clermont :

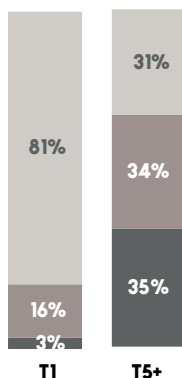


Propriétaires occupants    Locataires du parc privé    Locataires du parc social

Source : INSEE RP 2018

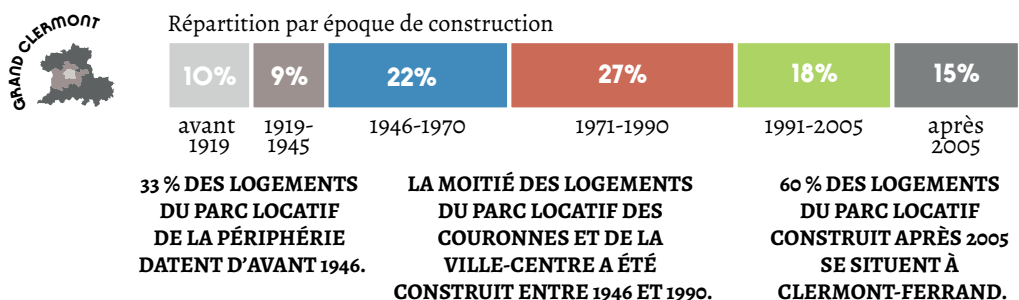
### DES TYPOLOGIES DE LOGEMENT INÉGALEMENT RÉPARTIES ET UNE PRÉDOMINANCE DES PETITES TYPOLOGIES DANS LA VILLE-CENTRE

Répartition des T1 et T5+ du parc locatif privé du Grand Clermont :



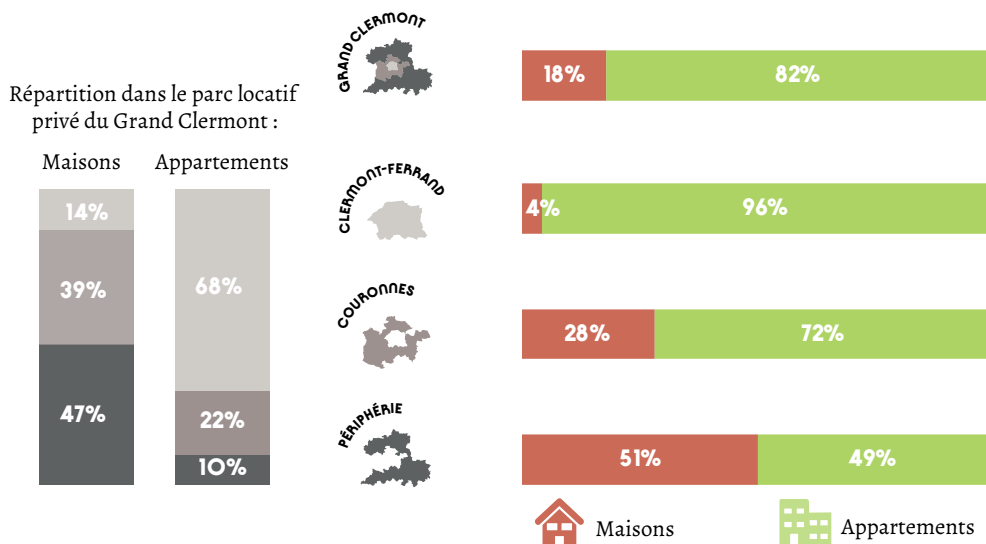
Source : INSEE RP 2018

## SEULEMENT UN TIERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ CONSTRUIT APRÈS 1991



Source : INSEE RP 2018

## LES MAISONS : UN BIEN RARE DU PARC LOCATIF PRIVÉ, UNE RÉPARTITION INÉGALE SELON LES TERRITOIRES DU GRAND CLERMONT



Source : INSEE RP 2018

## DES LOGEMENTS LOCATIFS MEUBLÉS PEU NOMBREUX, PRINCIPALEMENT SITUÉS À CLERMONT-FERRAND

Répartition des logements locatifs loués meublés du Grand Clermont :



Entre 2013 et 2018, le nombre de logements locatifs privés meublés a fortement augmenté, passant de 6 315 à 8173 logements, soit +29 %. Cette augmentation est notamment marquée à Clermont-Ferrand (+34 %).

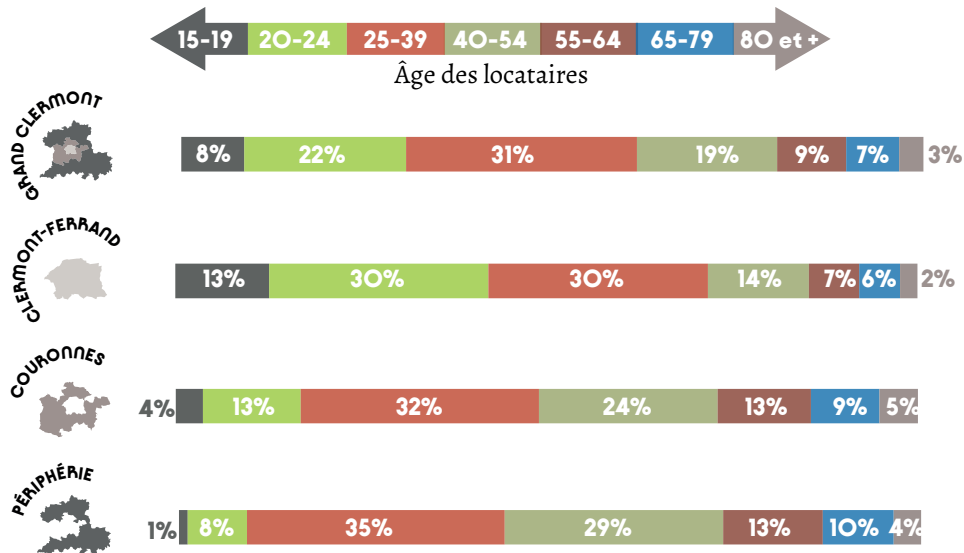
Dans le même temps, le volume de logements du parc locatif privé est resté stable à l'échelle du Grand Clermont (+1%).

Source : INSEE RP 2018

## QUI SONT LES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ?

Données de cadrage issues du recensement de la population INSEE 2018

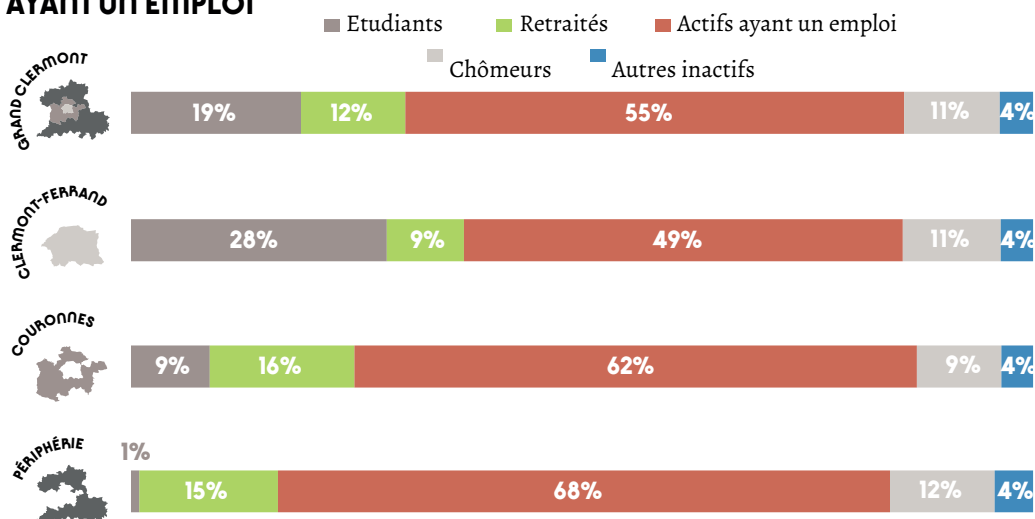
### DES LOCATAIRES PLUS JEUNES À CLERMONT-FERRAND QU'EN PÉRIPHÉRIE



A l'échelle du Grand Clermont, les moins de 24 ans louent principalement des T1 (49 %) et des T2 (30 %). Les 25-39 ans louent majoritairement des T2 (31 %) et des T3 (32 %). Quant aux 40-54 ans, ils louent de plus grandes typologies de logement : 28 % louent un T3, 26 % un T4 et 20 % un T5 et +.

Source : INSEE RP 2018

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

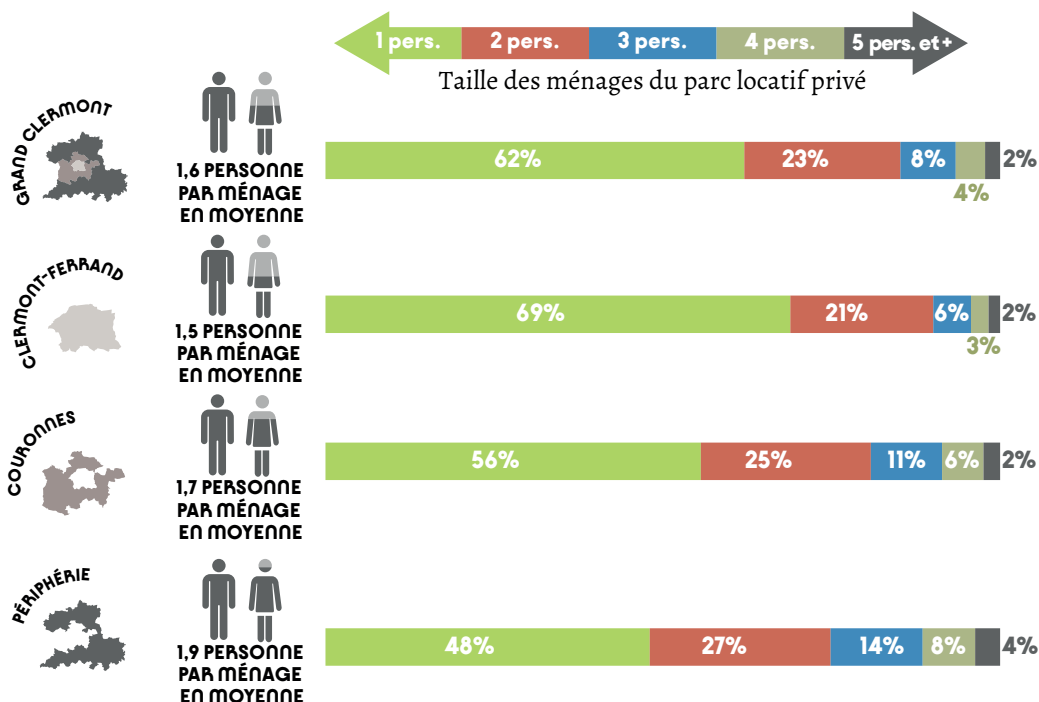


Au sein du Grand Clermont, 61 % des étudiants louent un T1. Les actifs en emploi quant à eux, louent essentiellement des T2 (28 %) ou des T3 (29 %). Quant aux retraités locataires du parc privé, 36 % d'entre eux logent dans un T3.

Source : INSEE RP 2018



## UNE PRÉDOMINANCE DES PETITS MÉNAGES PARMI LES LOCATAIRES

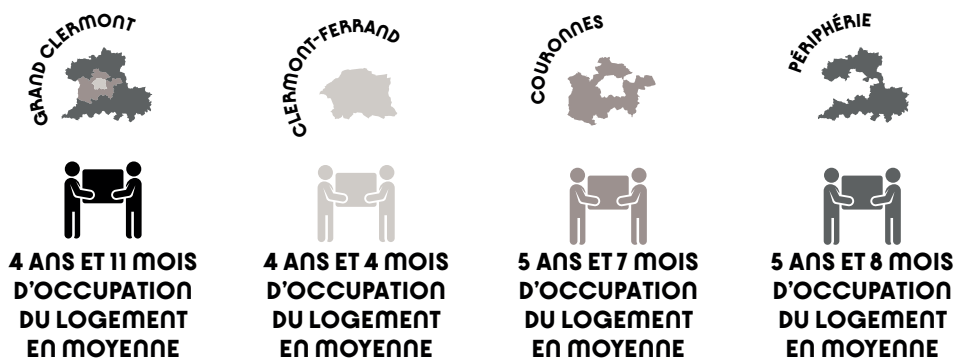


Tout statut d'occupation confondu, il y a en moyenne 2 personnes par ménage dans le Grand Clermont contre 1,8 personne à Clermont-Ferrand

Au sein du Grand Clermont, on dénombre en moyenne 2,4 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 16 % des T5 et +.

Source : INSEE RP 2018

## DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PLUS MOBILES À CLERMONT-FERRAND ET DANS LES PETITS LOGEMENTS








Au sein du Grand Clermont, les locataires d'une maison sont installés depuis 6 ans et 6 mois contre 4 ans et 8 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 4 mois pour un locataire de T5 et +.

Source : INSEE RP 2018

# LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE EN 2021

En 2021, le loyer médian hors charges pour l'ensemble de l'agglomération clermontoise, tous types de logements confondus est de 9,1 €/m<sup>2</sup>. Pour autant, le niveau de loyer d'un logement étant fixé en fonction de différents déterminants, ce chiffre recouvre plusieurs réalités.

## EXEMPLES DE LOGEMENTS ENQUÊTÉS DONT LE LOYER EST PROCHE DE 9,1 €/M<sup>2</sup> :

CLERMONT-FERRAND 1	 T3 DE 66 m <sup>2</sup> CONSTRUIT ENTRE 1991 ET 2005
CLERMONT-FERRAND 2	 T3 DE 74 m <sup>2</sup> CONSTRUIT ENTRE 1946 ET 1970
COURONNES	 T2 DE 55 m <sup>2</sup> CONSTRUIT APRÈS 2005
	 T5 DE 110 m <sup>2</sup> CONSTRUIT ENTRE 1971 ET 1990
PÉRIPHÉRIE	 T4 DE 63 m <sup>2</sup> CONSTRUIT ENTRE 1946 ET 1970

Source : OLL 2021

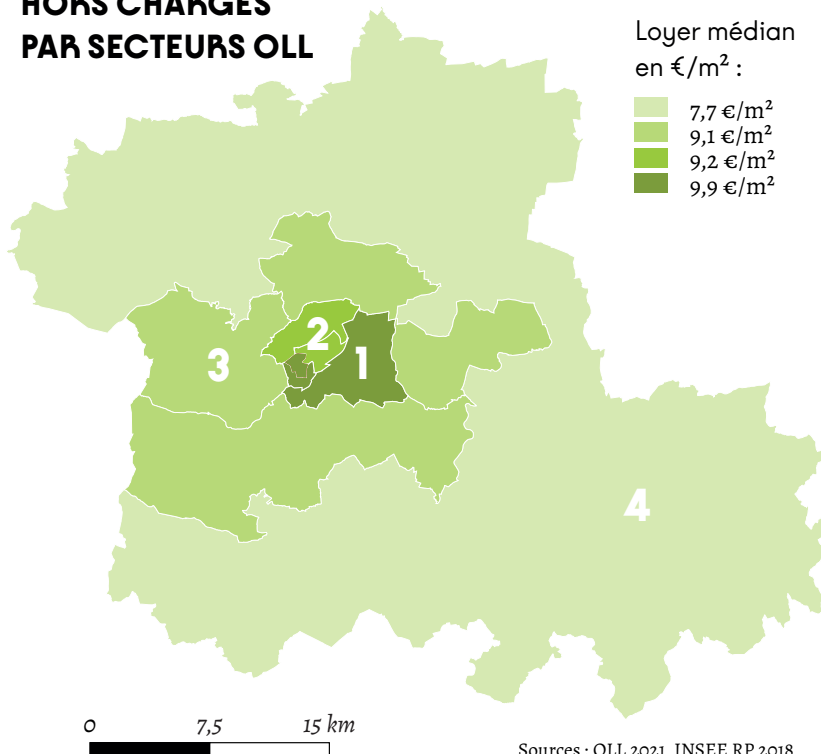
## LES DÉTERMINANTS DES NIVEAUX DE LOYERS

Le niveau de loyer d'un logement est déterminé par des caractéristiques propres au logement et à son immeuble, et par son environnement. Du côté des caractéristiques intrinsèques au logement, on trouve sa typologie, son époque de construction, le type d'habitat, le type de location et parfois le mode de gestion. L'ancienneté d'emménagement du locataire joue également, puisque les augmentations de loyer ont souvent lieu au moment du renouvellement du bail lors d'un changement de locataire.

Pour ce qui est des caractéristiques externes ce sont principalement des éléments liés à sa localisation qui influencent le montant du loyer : distance au centre d'emploi et aux aménités ou encore les caractéristiques socio-économiques du quartier. Le niveau de loyer étant un des premiers critères de choix pour le locataire, il détermine fortement l'attractivité et la capacité d'un bien à répondre à la demande [1].

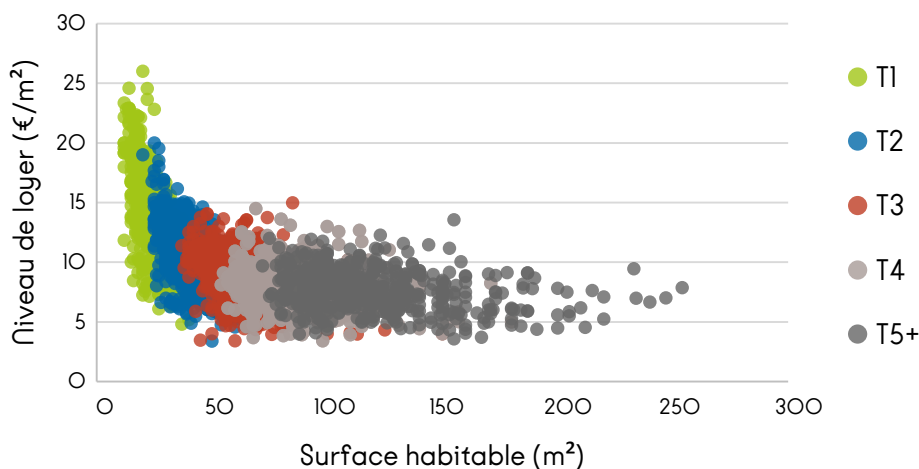
1 Ayouba, Kassoum, et al. « Hétérogénéité spatiale des prix hédoniques des appartements du marché locatif privé en France », Revue française d'économie, vol. xxxiv, no. 2, 2019, pp. 203-247

### LOYERS MÉDIANS HORS CHARGES PAR SECTEURS OLL



La typologie du logement, et sa surface habitable sont des déterminants importants dans la fixation du montant du loyer. Plus le logement est grand, plus son loyer est élevé, mais ramené au m<sup>2</sup>, le loyer tend à décroître avec l'augmentation du nombre de pièces et de la surface.

### LOYERS HORS CHARGES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ET LA SURFACE HABITABLE



Source : OLL 2021

## DES NIVEAUX DE LOYERS AU M<sup>2</sup> PLUS ÉLEVÉS À CLERMONT-FERRAND QU'EN PÉRIPHÉRIE

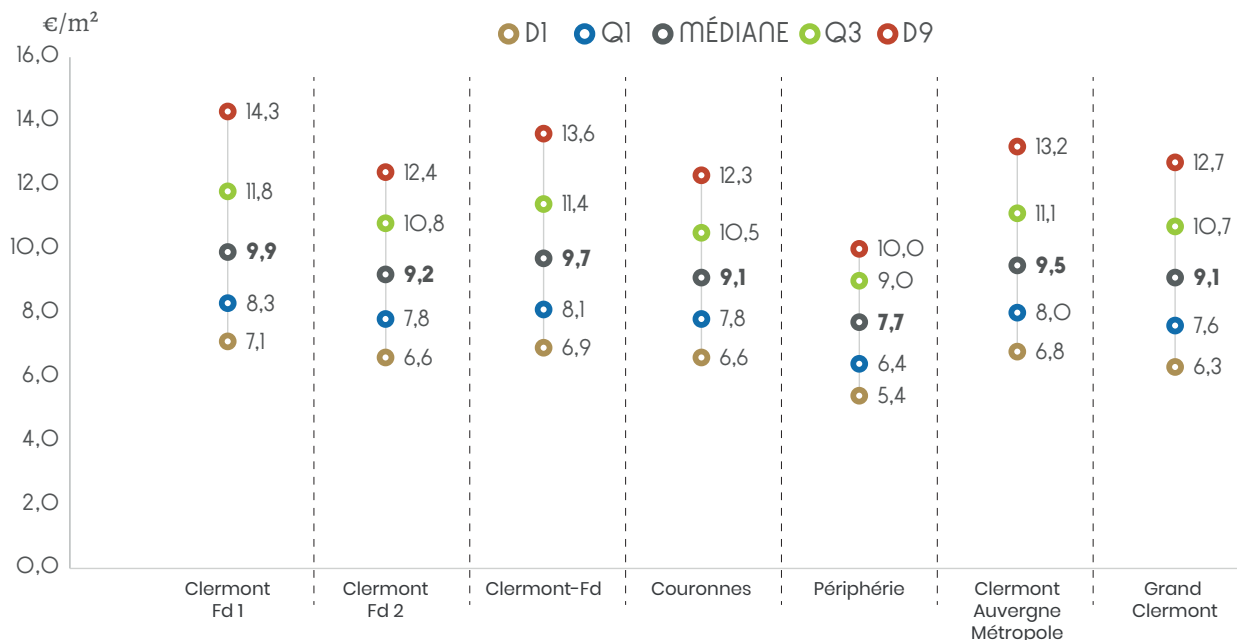
C'est à Clermont-Ferrand que l'on observe les niveaux de loyer les plus élevés. La structure du parc locatif privé de la ville-centre, majoritairement tournée vers les petites typologies explique cet écart avec la périphérie, les niveaux de loyers en €/m<sup>2</sup> étant plus élevés pour les petits logements.

C'est dans le centre et le sud-est de la ville (secteur de Clermont-Ferrand 1) que les niveaux de loyer médian en €/m<sup>2</sup> sont les plus onéreux. Le parc locatif privé de ce secteur comporte une forte diversité dans sa composition (appartements de petite taille au niveau du centre-ville ou maisons dans le sud-est de la ville, biens récents ou anciens) qui se reflète dans la forte dispersion des niveaux de loyer observés : 80 % des observations sont comprises entre 7,1 €/m<sup>2</sup> et 14,3 €/m<sup>2</sup> (écart de 7,2 €/m<sup>2</sup>). Les prix très variables reflètent la variété des profils de locataires logés dans ce secteur.

Au contraire, les niveaux de loyers médians en €/m<sup>2</sup> hors charges les moins élevés du périmètre d'observation se situent dans la périphérie du Grand Clermont. La présence de zones plus rurales, potentiellement moins recherchées en raison de leur éloignement de la zone centrale, l'importance des grands logements dont les prix en €/m<sup>2</sup> sont moins élevés, et des logements souvent anciens expliquent que ce secteur soit, le moins onéreux du territoire.

Il s'agit également du secteur où la dispersion des loyers observés est la plus réduite (80 % des observations comprises entre 5,4 €/m<sup>2</sup> et 10 €/m<sup>2</sup>, soit un écart de 4,6 €/m<sup>2</sup>), la composition du parc locatif privé y étant plus homogène.

## DISPERSION DES NIVEAUX DE LOYERS (HORS CHARGES) SELON LES SECTEURS



Source : OLL 2021

### COMMENT LIRE CE TYPE DE GRAPHIQUE ?

Ce graphique permet de visualiser la dispersion d'une série statistique, dans notre cas les loyers au regard du secteur géographique et du type de logement. 80 % des loyers observés en 2021 sont représentés sur le graphique. Plus le diagramme est resserré, plus les niveaux de loyers sont proches, et à l'inverse plus le diagramme est étendu, plus les niveaux de loyers sont hétérogènes. Plusieurs indicateurs permettent de caractériser cette dispersion :

- Le 1er décile : valeur en dessous de laquelle se situe 10 % des loyers observés.
- Le 1er 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 :



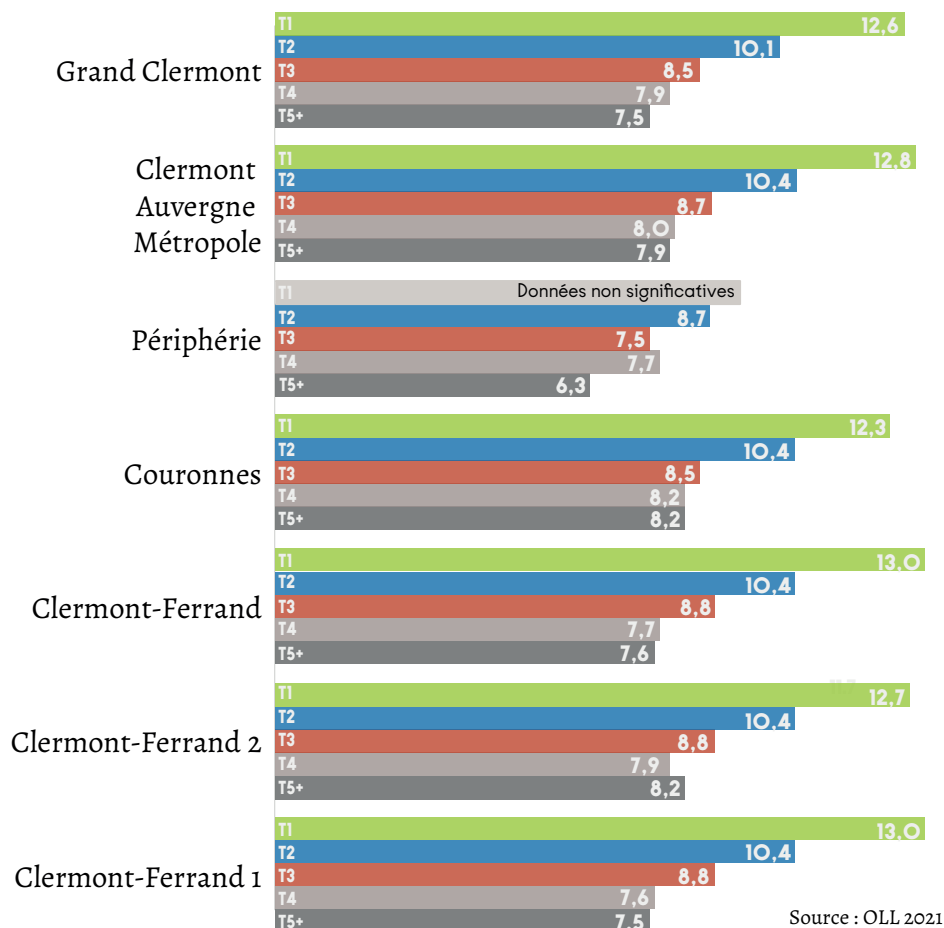
la moitié des ménages paie un loyer supérieur à ce loyer médian, l'autre moitié paie un loyer inférieur à ce loyer médian.

- Le 3ème quartile : 25 % des loyers observés se situent au-dessus de cette valeur.

- Le 9ème décile : valeur au-dessus de laquelle se situe 10 % des loyers observés.

## DES NIVEAUX DE LOYERS RELATIVEMENT PLUS ÉLEVÉS POUR LES PETITS LOGEMENTS

### LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/m<sup>2</sup> SELON LA TYPOLOGIE



Source : OLL 2021

Dans les secteurs observés, moins le logement comporte de pièces, plus son loyer en €/m<sup>2</sup> sera élevé comparativement à un logement comportant un grand nombre de pièces. Il existe en effet une dégressivité des loyers en €/m<sup>2</sup> qui suit l'augmentation du nombre de pièces dans le logement. Celle-ci est très marquée entre les T1 et les T2 (2,5 €/m<sup>2</sup> d'écart à l'échelle du Grand Clermont) tandis qu'elle est bien moindre entre les T4 et les T5 (0,4 €/m<sup>2</sup> d'écart à l'échelle du Grand Clermont). Entre ces deux dernières typologies, l'écart est même inexistant dans certains secteurs.

C'est à Clermont-Ferrand que les logements d'une pièce ont les loyers médians en €/m<sup>2</sup> les plus élevés, notamment à Clermont-Ferrand 1. Pour les T2, il est à souligner qu'en 2021, les niveaux de loyers médians en €/m<sup>2</sup> observés au sein de Clermont-Ferrand et des couronnes sont identiques. Concernant les logements de grande taille (T4 et T5), leurs niveaux de loyers sont plus élevés dans les couronnes qu'à Clermont-Ferrand. Pour toutes les typologies de logements, les niveaux de loyers les moins élevés se situent en périphérie.

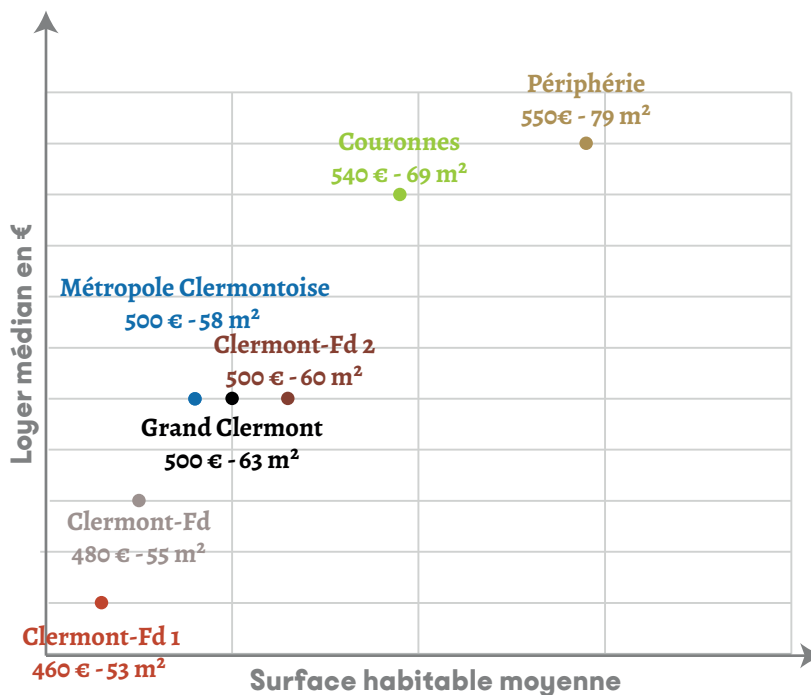
### SURFACE HABITABLE MOYENNE SELON LE SECTEUR ET LA TYPOLOGIE DE LOGEMENT

CLERMONT-FERRAND	T1 : 27 m <sup>2</sup> T2 : 44 m <sup>2</sup> T3 : 65 m <sup>2</sup> T4 : 83 m <sup>2</sup> T5 et + : 119 m <sup>2</sup>
COURONNES	T1 : 28 m <sup>2</sup> T2 : 44 m <sup>2</sup> T3 : 66 m <sup>2</sup> T4 : 88 m <sup>2</sup> T5 et + : 121 m <sup>2</sup>
PÉRIPHÉRIE	T1 : non significatif T2 : 51 m <sup>2</sup> T3 : 71 m <sup>2</sup> T4 : 92 m <sup>2</sup> T5 et + : 123 m <sup>2</sup>

Il est à souligner qu'à typologie de logements similaire, les surfaces habitables moyennes observées tendent à être plus petites dans les zones les plus centrales. Un locataire d'un T2 en périphérie aura ainsi généralement un logement plus grand que son homologue de la ville-centre, respectivement 51 m<sup>2</sup> et 44 m<sup>2</sup>.

D'autre part, les logements loués étant plus grands dans les secteurs éloignés de la centralité, c'est dans ces derniers que les niveaux de loyers en euros sont les plus élevés. Ainsi, un locataire paie un loyer plus élevé en périphérie que dans la ville-centre (respectivement 550 € et 460 €), mais son logement est plus grand (79 m<sup>2</sup> contre 53 m<sup>2</sup>).

### LOYER MÉDIAN EN €/M2 HORS CHARGES SELON LA SURFACE HABITABLE MOYENNE PAR SECTEURS :



## DES MAISONS AVEC DES NIVEAUX DE LOYERS INFÉRIEURS À CEUX DES APPARTEMENTS

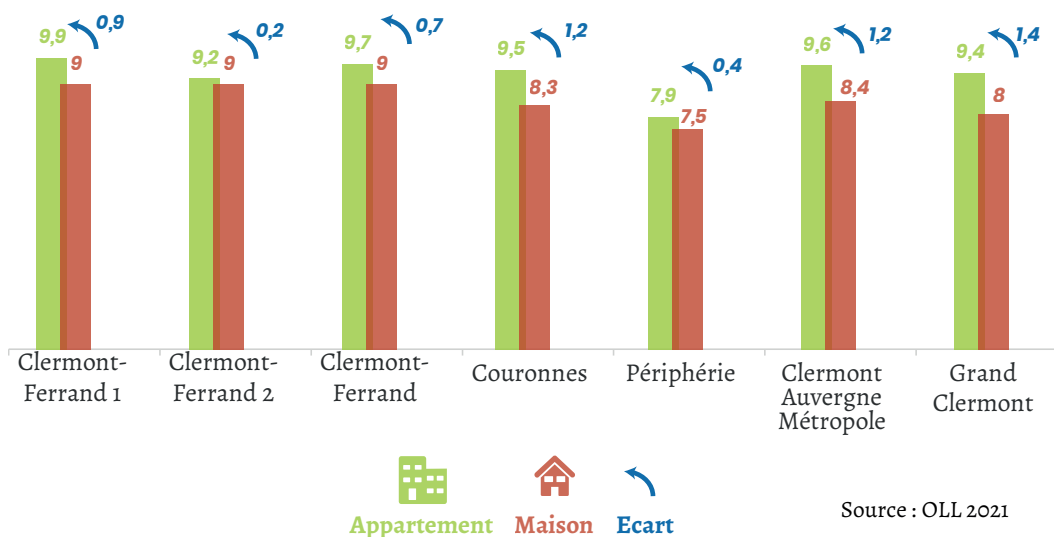
### LOYER MÉDIAN ET SURFACE MOYENNE HABITABLE DES MAISONS ET APPARTEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

	Appartement	Maison
GRAND CLERMONT	480 € 56 m <sup>2</sup>	700 € 93 m <sup>2</sup>
CLERMONT-FERRAND	469 € 54 m <sup>2</sup>	785 € 91 m <sup>2</sup>
COURONNES	500 € 58 m <sup>2</sup>	789 € 94 m <sup>2</sup>
PÉRIPHÉRIE	495 € 65 m <sup>2</sup>	650 € 92 m <sup>2</sup>

Les maisons constituent un bien locatif rare à l'échelle de l'agglomération clermontoise (4% du parc locatif privé de la ville et 11% dans la métropole) tandis qu'elles représentent un bien loué sur deux dans la périphérie. Aussi, c'est à Clermont-Ferrand et dans les couronnes que les loyers en euros des maisons sont les plus élevés (respectivement 785 € et 789 € de loyers mensuels hors charges).

SOURCE : OLL 2021

### LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M<sup>2</sup> SELON LE TYPE D'HABITAT

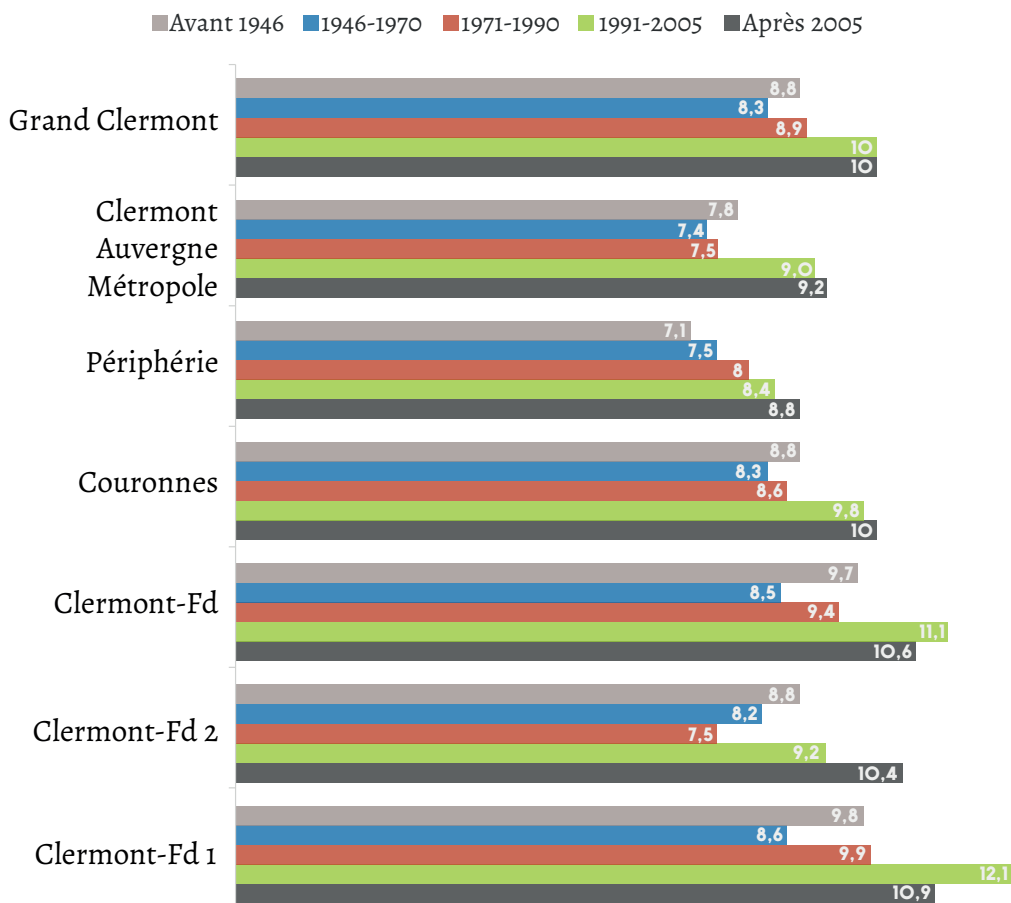


Globalement, les maisons ont des niveaux de loyer médians hors charges en €/m<sup>2</sup> inférieurs à ceux des appartements (1,4 €/m<sup>2</sup> d'écart à l'échelle du Grand Clermont). Dans tous les secteurs d'observation, le niveau de loyer observé est plus élevé pour les appartements que pour les maisons. Ceci est d'autant plus vrai dans la ville-centre et les couronnes (respectivement +0,7 €/m<sup>2</sup> et +1,2 €/m<sup>2</sup>).



## DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOGEMENTS CONSTRUITS APRES 1991

### LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/m<sup>2</sup> SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION

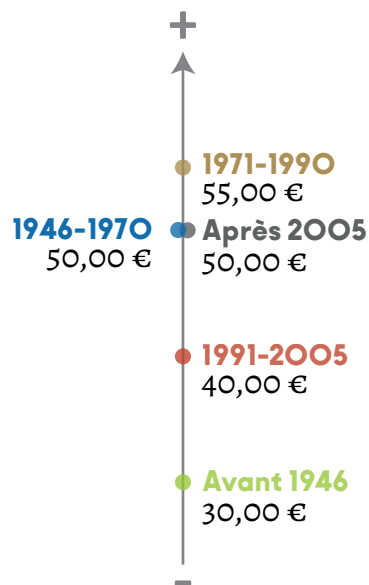


Source : OLL 2021

Sur l'ensemble du périmètre, les logements construits après 1991 ont le niveau de loyer médian hors charges en €/m<sup>2</sup> le plus élevé car ces biens présentent des atouts par rapport aux plus anciens : consommation énergétique modérée, petites copropriétés et charges locatives généralement moins élevées.

Les niveaux de loyers médians en €/m<sup>2</sup> des logements de 1991-2005 et d'après 2005 sont sensiblement équivalents sur l'ensemble du territoire d'observation. Pour autant, des disparités existent selon les zones. À Clermont-Ferrand, les logements construits sur la période 1991-2005 ont des niveaux de loyers médians en €/m<sup>2</sup> plus élevés que ceux d'après 2005, pourtant plus récents. Au contraire, en dehors de la ville-centre, les logements construits après 2005 sont les plus onéreux.

La localisation de moins en moins centrale des logements récents et leur typologie orientée principalement vers des T2 et des T3, moins cher au m<sup>2</sup> mais plus recherchés que les T1 massivement construits entre 1991-2005 explique ce fait. De plus, les logements construits après 2005 à Clermont-Ferrand ont pu être construits via des dispositifs d'investissements locatifs qui imposent des plafonds de loyers.



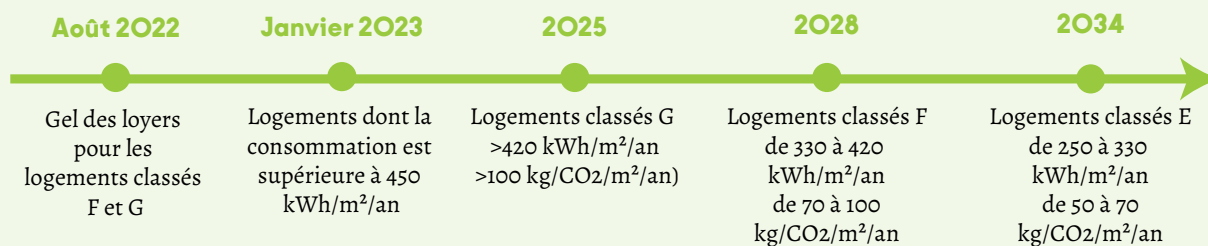
Les biens datant de l'après-guerre sont les moins onéreux dans tous les secteurs observés (hors périphérie). Ceux-ci, sont peu attractifs du fait de leurs faibles performances énergétiques et ce malgré des montants de charges locatives égaux à ceux du parc locatif très récent (après 2005).

## LUTTER CONTRE LES PASSOIRES THERMIQUES : L'IMPACT DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La loi climat et résilience (C&R) du 22 août 2021 a introduit de nouvelles normes en matière de performance énergétique des logements. Celles-ci, visent à lutter contre les logements fortement consommateurs d'énergie, dit passoires thermiques. Les enjeux sont multiples : amélioration du confort de vie des ménages, lutte contre la précarité énergétique pour les ménages les plus modestes, réduction des émissions de gaz à effet de serre dans un contexte de lutte contre le changement climatique.

Pour ce faire, cette loi introduit plusieurs interdictions progressives de mise en location des logements dont le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est médiocre (E à G) :

### CALENDRIER D'INTERDICTION DE MISE EN LOCATION DES PASSOIRES THERMIQUES



La performance énergétique devient ainsi un critère de décence pour les logements locatifs. L'évaluation de cette performance s'appuie sur les étiquettes (A à G) du DPE, outil d'évaluation de la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment. Le DPE qui n'avait qu'un caractère informatif jusqu'à maintenant devient ainsi un outil avec une portée juridique.

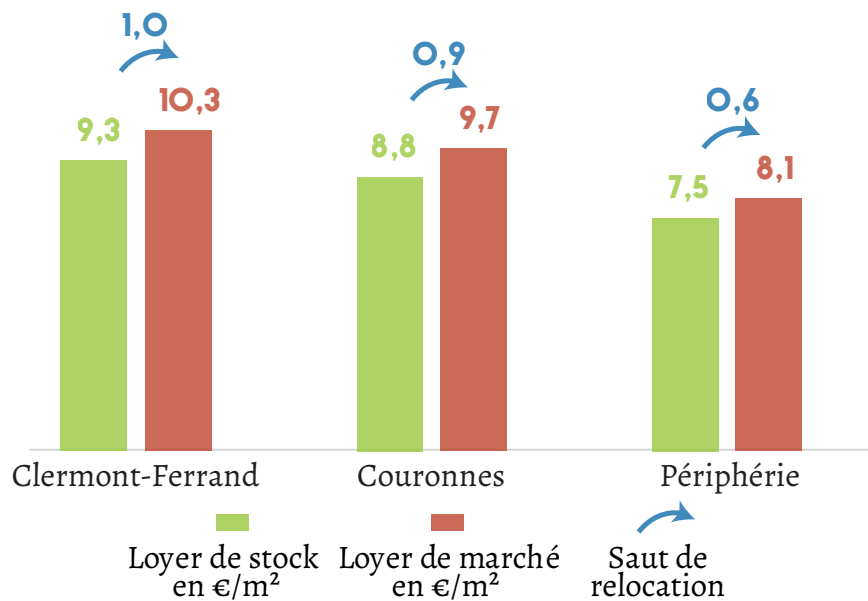
Selon le rapport du SDES de juillet 2022, les logements considérés comme des passoires thermiques (classés F et G) seraient plus représentés parmi les logements construits avant 1974 et les premières réglementations thermiques, les petites surfaces (moins de 30 m<sup>2</sup>), les maisons individuelles, en zone rurale et chauffées au fioul. Si localement, il est encore difficile d'estimer précisément le nombre de passoires thermiques dans le parc locatif privé, les parts conséquentes de logements construits avant 1970 (41 %) et de petits logements (49 % de T1 et de T2) laissent présager que le marché locatif privé de l'agglomération clermontoise pourrait être sensiblement impacté par ces interdictions.

Un travail est mené actuellement par le réseau Urba 4 des agences d'urbanisme d'Auvergne Rhône Alpes pour l'ADEME pour améliorer la connaissance des passoires thermiques et appréhender l'impact de cette loi sur le parc locatif privé. L'Agence d'urbanisme participe à l'étude, ce qui, devrait permettre de préciser la part de logements concernés par ces interdictions et les effets potentiels.

En effet, cette nouvelle législation, interroge fortement les collectivités et les professionnels de l'immobilier : ne risque-t-on pas de voir le volume de logements du parc locatif privé se réduire ? Quelles seront les réactions, difficiles à anticiper, des propriétaires : mise en vente, engagement de travaux, contournement de la loi, retrait du parc locatif privé au profit des locations saisonnières ou encore mise en vacance du bien ? D'autre part, en cas de rénovations engagées, qui in fine, en supportera le coût : les propriétaires ou les locataires à travers une augmentation de leurs loyers ?

## DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

DIFFÉRENCE DE LOYER EN €/m<sup>2</sup> ENTRE LES EMMÉNAGÉS DE MOINS D'UN AN  
(LOYER DE MARCHÉ) ET LES LOCATAIRES EN PLACE (LOYER DE STOCK)



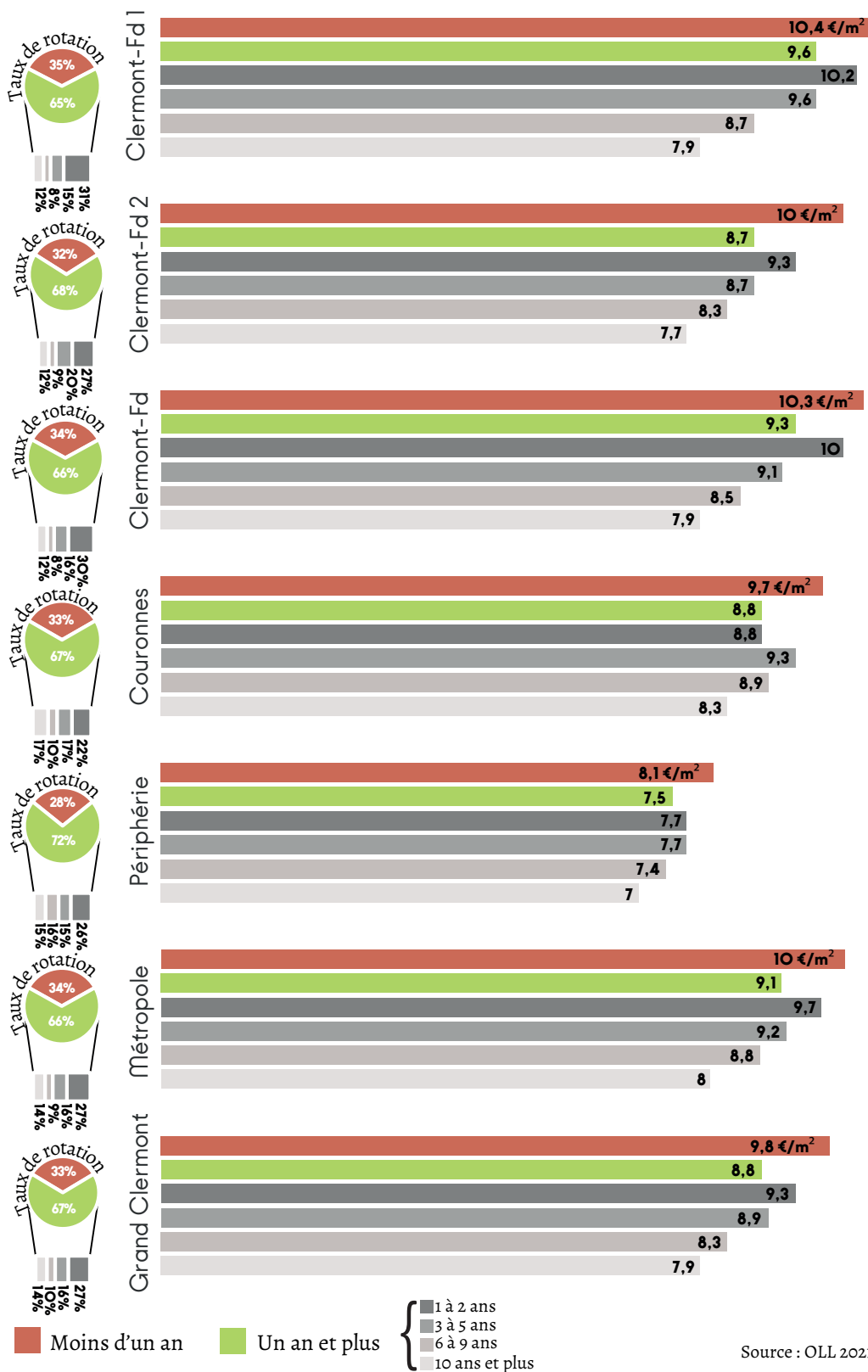
Source : OLL 2021

Un tiers des locataires du territoire occupent leur logement depuis moins d'un an. Les locataires sont les plus mobiles à Clermont-Ferrand, notamment à Clermont-Ferrand 1 (centre historique, centre et sud-est de la ville) où le taux de rotation des locataires y est de 35 %. La structure du parc locatif privé de cette zone explique en partie ce fait : la proportion de logements de petite taille plus importante, attire des ménages au début de leur parcours résidentiel (étudiants ou jeunes actifs) caractérisés par une plus grande mobilité résidentielle que d'autres profils de locataires. Toutefois, le taux de rotation observé dans les couronnes est très proche de celui de Clermont-Ferrand.

Plus l'on s'éloigne de la ville-centre, plus les locataires ont tendance à rester longtemps dans leur logement : 46 % louent leur logement depuis plus de 3 ans en périphérie contre 36 % à Clermont-Ferrand. La présence plus importante des maisons du parc locatif privé en périphérie explique en partie ce phénomène, celles-ci étant plutôt louées par des ménages moins mobiles (familles, personnes âgées...).

Ces disparités en termes de mobilité des locataires se répercutent sur les niveaux de loyer de marché observés. Les locataires des zones centrales étant plus mobiles, les loyers y sont révisés plus régulièrement que dans les zones où les locataires ont tendance à être stables. Le propriétaire peut augmenter le loyer entre deux locataires plus librement que pendant la période de location du logement où il peut seulement le réviser en s'appuyant sur l'IRL. Ces logements subissent donc en premier les variations dans les prix du loyer au moment du changement de locataire.

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/m<sup>2</sup> SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT



Source : OLL 2021

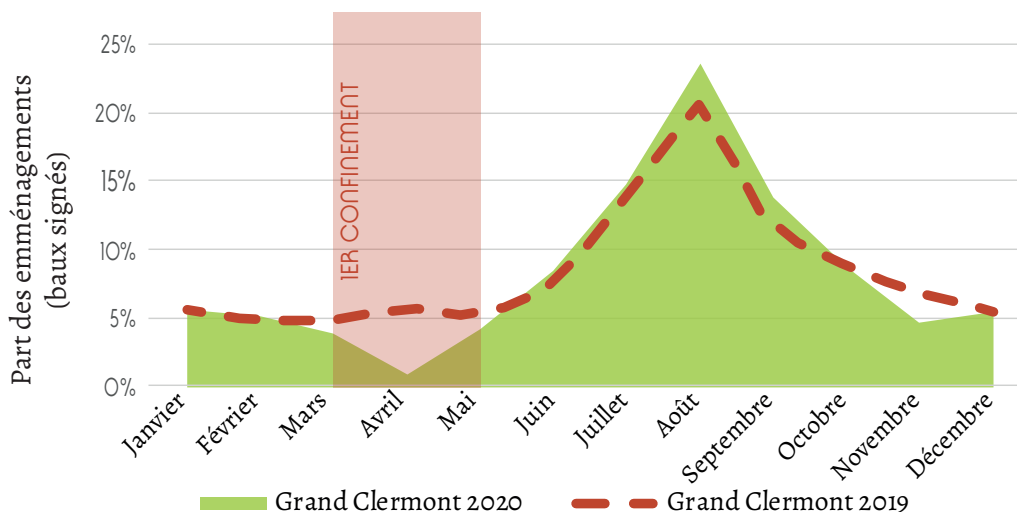
## DES EMMÉNAGEMENTS PORTÉS PAR LES ÉTUDIANTS

En 2020, 52% des emménagements ont eu lieu entre juillet et septembre avec un pic en août (près d'un quart des emménagements de l'année). Ceux-ci sont principalement intervenus en faveur des T1 qui connaissent un boom d'emménagement à cette période. Le reste de l'année ce sont les T2 et les T3 qui font l'objet de la majorité des emménagements. Ce boom à l'été s'explique par la forte présence d'étudiants parmi les locataires du parc locatif privé de la métropole qui emménagent avant la rentrée universitaire.

Il faut noter le gel des emménagements durant la période de confinement liée à la crise de la covid-19 du 17 mars au 11 mai 2020 comparativement à une année classique (2019). La dynamique du marché locatif privé ayant repris dès la fin du confinement.

### SAISONNALITÉ DES EMMÉNAGEMENTS EN 2020 ET 2019

Données des baux signés en 2020 et 2019 non redressées



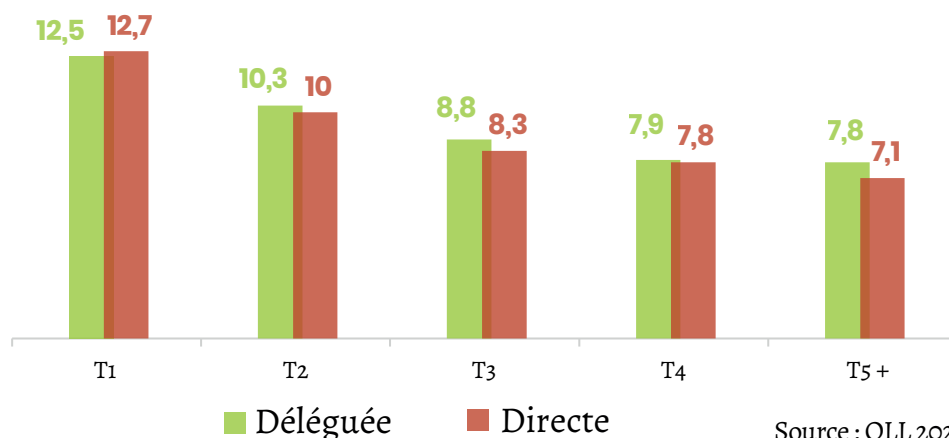
Source : OLL 2021

## UN NIVEAU DE LOYER LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉ EN GESTION DÉLÉGUÉE

Les niveaux de loyers en €/m<sup>2</sup> hors charges sont légèrement plus élevés pour les logements en gestion déléguée que pour ceux en gestion directe avec un écart observé de +0,4 €/m<sup>2</sup>. L'application moins courante de l'IRL par les bailleurs en gestion directe, la présence plus importante de maisons parmi les logements loués en gestion directe (28 % contre 10 %) ou encore un taux de relocalisation légèrement plus important en gestion déléguée (37 % contre 30 %) entraînent en effet une réévaluation plus régulière du loyer pouvant expliquer cet écart.

L'écart de niveaux de loyers selon les typologies de logements au regard du mode de gestion est minime, hormis pour les T5+ (+0,7 €/m<sup>2</sup>). Toutefois, contrairement aux autres typologies, les T1 ont un niveau de loyer plus élevé en gestion directe qu'en gestion déléguée.

### LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M<sup>2</sup> SELON LE MODE DE GESTION ET LA TYPOLOGIE



Gestion déléguée

**9,3 €/m<sup>2</sup>**

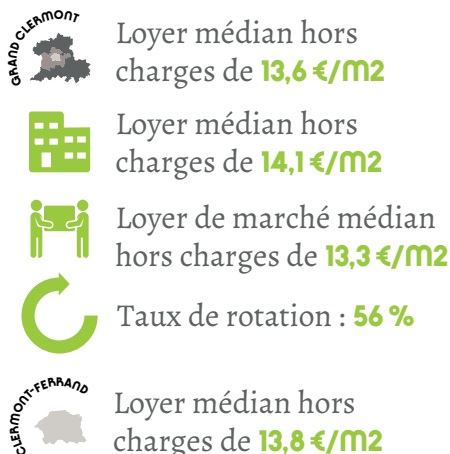


Gestion directe

**8,9 €/m<sup>2</sup>**

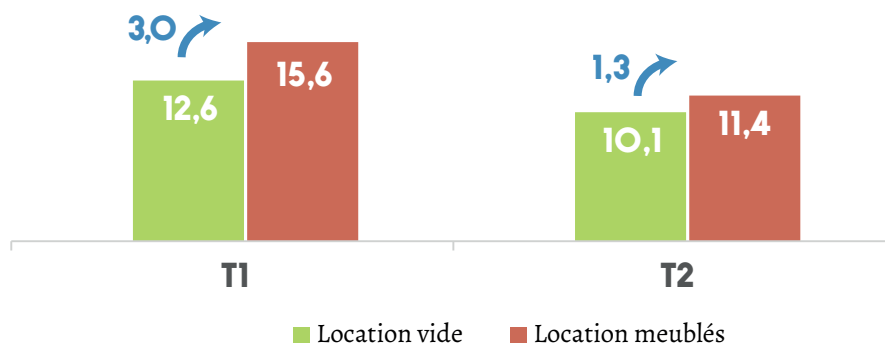
## DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES

### CHIFFRES CLÉS SUR LES LOCATIONS MEUBLÉES



Source : OLL 2021

### LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/M<sup>2</sup> SELON LE TYPE DE LOCATION POUR LES PETITES TYPOLOGIES



Source : OLL 2021

La majorité des logements locatifs meublés se situent au sein de la métropole et plus particulièrement de Clermont-Ferrand. Parmi ceux-ci, les logements de petite taille et les appartements sont prédominants. Aussi, les niveaux de loyer des logements meublés sont plus élevés que pour les logements vides, notamment pour les T1. Les locataires y sont par ailleurs très mobiles.



# LES ÉVOLUTIONS DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE 2016 ET 2021

## VERS UN INDICATEUR COMMUN AU RÉSEAU OLL DE MESURE DE L'ÉVOLUTION

Les évolutions de niveaux de loyer présentées reposent sur une méthodologie propre à l'OLL clermontois qui consiste à comparer des indicateurs (taux d'évolution et écart de loyer en € et €/m<sup>2</sup>) entre deux dates de collecte, à savoir 2016 et 2021. Ces comparaisons rendent compte de tendances, mais sont à interpréter avec prudence.

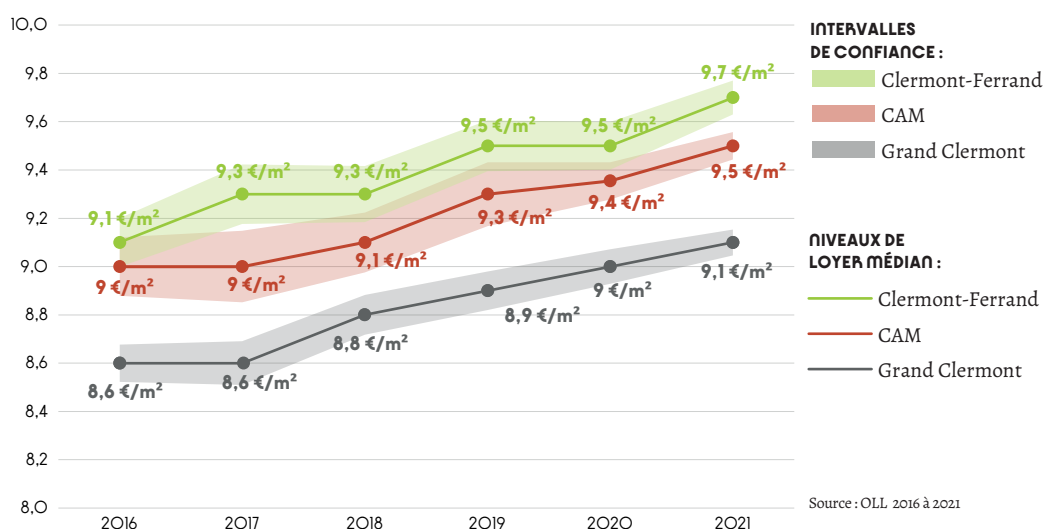
En effet, les données collectées par l'OLL s'appuient sur un échantillon de logements qui varie plus ou moins d'une année à l'autre. Aussi, malgré la pondération des résultats, il n'est pas exclu que certaines évolutions relèvent de différences entre les panels enquêtés d'avantage que de réelles évolutions. Ces résultats d'évolutions sont donc à considérer avec précaution en tenant compte de l'intervalle de confiance signalé sur les graphiques.

Afin, de palier à ces limites, l'ANIL, travaille depuis plusieurs années à la construction d'une méthodologie de mesure de l'évolution des loyers plus robuste, permettant de présenter des résultats plus fiables, et commune au réseau des OLL. Cette méthodologie devrait reposer sur l'utilisation d'un modèle hédonique construit pour mesurer les évolutions dans les OLL. Celle-ci a été présentée en début d'année 2023 au comité scientifique et devrait prochainement pouvoir se déployer dans tous les OLL du réseau.

## UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES NIVEAUX DE LOYERS EN €/m<sup>2</sup> ENTRE 2016 ET 2021

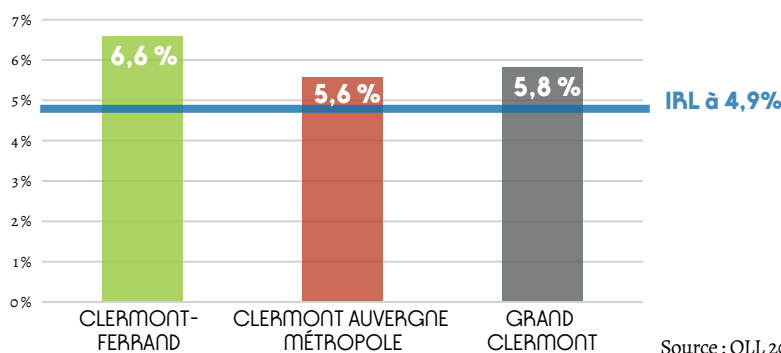
Entre 2016 et 2021, le niveau des loyers médians en €/m<sup>2</sup> hors charges a augmenté de 0,5 €/m<sup>2</sup> à l'échelle du Grand Clermont passant de 8,6 €/m<sup>2</sup> à 9,1 €/m<sup>2</sup>. Ce phénomène est observé dans les mêmes proportions pour les territoires de Clermont-Ferrand et de Clermont Auvergne Métropole, où les loyers ont progressé respectivement de 0,6 €/m<sup>2</sup> et 0,5 €/m<sup>2</sup> sur la même période.

### ÉVOLUTION DU LOYER MÉDIAN EN €/M2 ENTRE 2016 ET 2021



L'augmentation des niveaux de loyer en €/m<sup>2</sup> hors charges peut en partie être expliquée par la probable application de l'indice de référence des loyers (IRL), lequel a augmenté de 4,9 % en moyenne entre 2016 et 2021. Cet indice peut en effet être appliqué une fois par an par le propriétaire-bailleur pour réviser le loyer. Toutefois, l'évolution observée dans l'ensemble des secteurs étant supérieure à l'évolution de l'IRL, d'autres facteurs entrent en compte pour expliquer cette évolution : rotations plus importantes des locataires à Clermont-Ferrand ou secteurs plus recherchés.

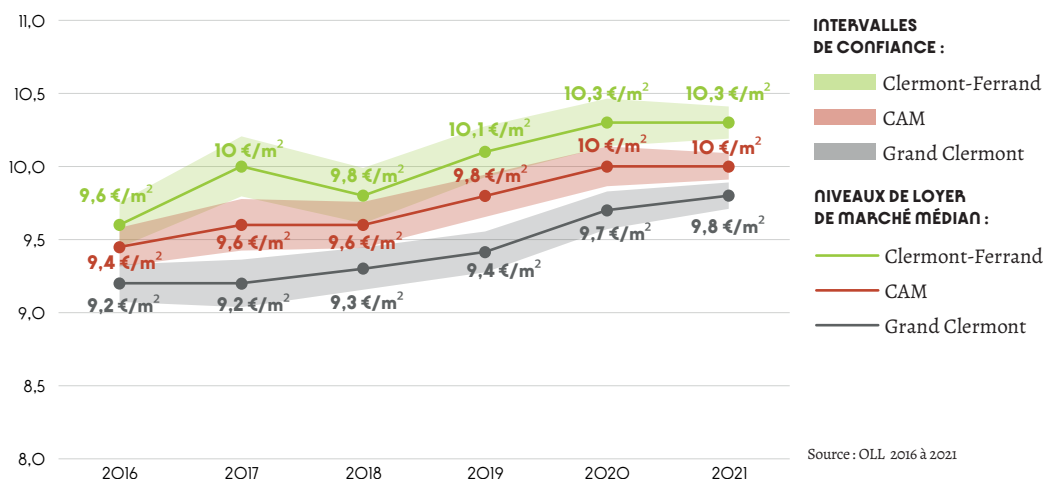
### TAUX D'ÉVOLUTION DU LOYER MÉDIAN ENTRE 2016 ET 2021 COMPARÉS À L'IRL



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

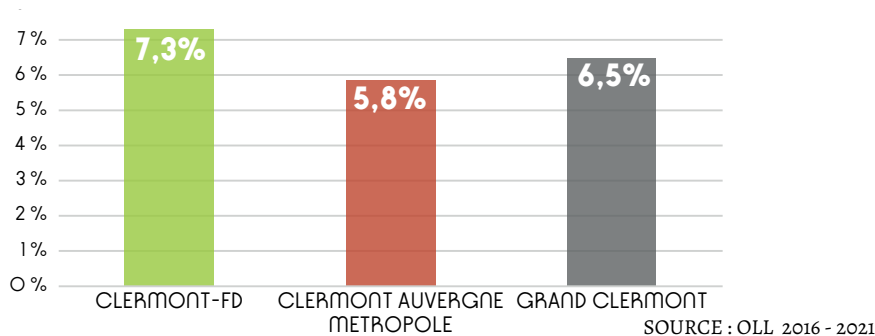
Les niveaux de loyer de marché en €/m<sup>2</sup> hors charges ont augmenté sur la période 2016-2021. Cette augmentation est notamment visible dans le cœur urbain avec +0,7 €/m<sup>2</sup> à Clermont-Ferrand mais proches de celles de Clermont Auvergne Métropole et de l'ensemble du Grand Clermont (+0,6 €/m<sup>2</sup>). 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 que dans le reste du territoire où l'on trouve de plus grands logements et des locataires moins mobiles. Ceci peut ainsi expliquer cette augmentation plus rapide des loyers dans la ville-centre.

### ÉVOLUTION DU LOYER DE MARCHÉ MÉDIAN EN €/M2 ENTRE 2016 ET 2021



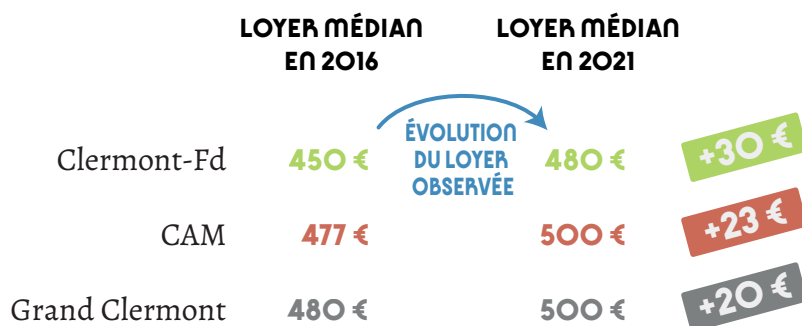
L'évolution des niveaux de loyers de marché entre 2016 et 2021 semble être plus importante à Clermont-Ferrand que dans l'ensemble du Grand Clermont. Toutefois, cette tendance est à appréhender avec précaution, ceci pouvant être lié à un effet panel.

### TAUX D'ÉVOLUTION DU LOYER DE MARCHÉ MÉDIAN ENTRE 2016 ET 2021

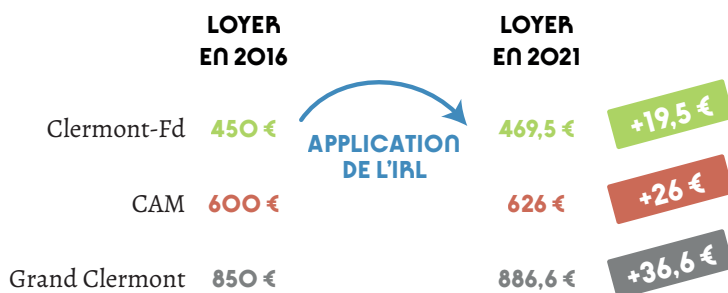


## LES IMPACTS DE CES ÉVOLUTIONS SUR LES NIVEAUX DE LOYERS EN EUROS

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 2021 dans l'ensemble du Grand Clermont. Toutefois, cela ne signifie pas que tous les locataires ont vu leur loyer augmenter 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 montants 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.

## **L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMERATION CLERMONTOISE : DE QUOI PARLE-T-ON ?**

L'Agence d'urbanisme Clermont Massif central anime depuis 2004 une démarche d'observation des loyers du parc privé sur le territoire du Grand Clermont. En 2015, cet outil d'observation des loyers du parc privé a rejoint le réseau national des OLL (Observatoire Local des Loyers). Cinq ans plus tard, 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 20 OLL du réseau également agréés (sur 33 OLL). 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'intégration au dispositif national permet de réaliser une collecte annuelle de données provenant de sources diversifiées, d'accroître les partenariats locaux auprès des acteurs publics et privés du logement et de bénéficier d'une méthode commune permettant des comparaisons avec les autres OLL.

L'observatoire local des loyers 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 meilleure connaissance du marché locatif est également un levier d'amélioration des politiques publiques du logement depuis leur conception, jusqu'à leur mise en œuvre et leur évaluation.

Cette publication présente l'analyse des résultats des données collectées par l'observatoire pour l'année 2021. Première enquête de l'OLL depuis son agrément, celle-ci a eu lieu au premier semestre 2021 pour correspondre au calendrier des OLL agréés. Il s'agit de la sixième collecte menée par l'OLL clermontois.

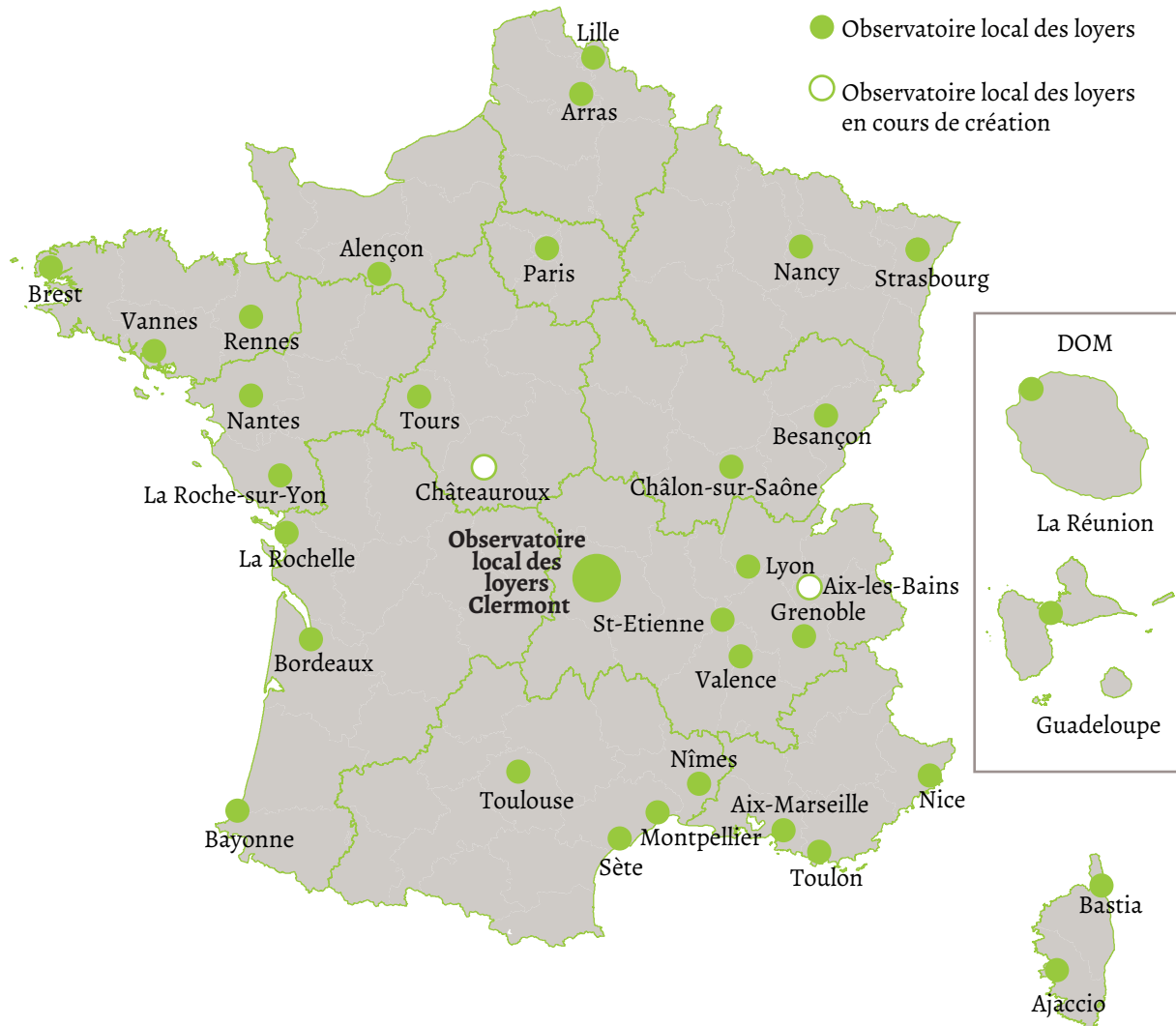
### **UN OBSERVATOIRE MEMBRE DU RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS**

Aujourd'hui, le réseau des observatoires locaux des loyers se compose de 33 observatoires enquêtant sur 52 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 le déploiement de la méthode de collecte et le traitement des données. 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 loyers du parc privé calculés par l'observatoire local des loyers du territoire du Grand Clermont peuvent être comparés à ceux d'autres agglomérations, aussi bien à l'échelle nationale, qu'à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, où quatre autres OLL existent déjà (Lyon, Grenoble, Saint-Etienne et celui de la Drôme-Ardèche) et un cinquième est en projet (Aix-les-Bains).



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://audcm.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, instance indépendante placée auprès du ministère en charge du logement, 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 de l'agglomération clermontoise 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 au titre de résidence principale - 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.

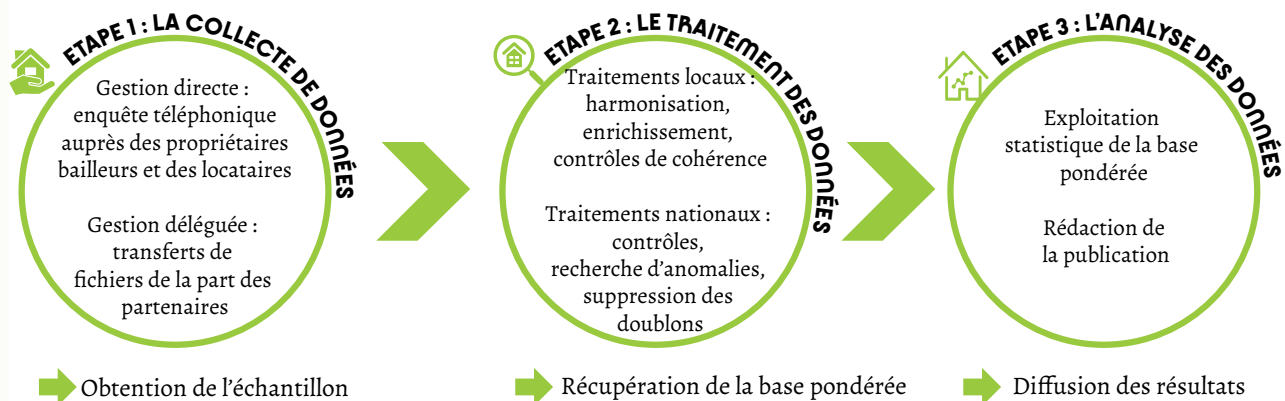
Dans un souci de représentativité, l'observatoire s'appuie sur un échantillon de logements locatifs privés issu de sources les plus diversifiées possibles : pour les logements en gestion déléguée, les professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens et agents immobiliers) partenaires de l'observatoire transmettent leurs fichiers, pour les logements en gestion directe, une enquête téléphonique est réalisée auprès des propriétaires et locataires.

Les informations recueillies portent sur :

- Les déterminants du loyer : surface, nombre de pièces, type de logement (maison, appartement), qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...) et adresse du logement ;
- La date d'entrée du locataire dans le logement ;
- Le loyer hors charge au 1er janvier et à la date de l'enquête.

Une fois les données obtenues, l'Agence d'Urbanisme Clermont Massif central les harmonise et en vérifie la cohérence, puis, les transmet au centre national de traitement géré par l'ANIL pour un second contrôle. L'ANIL procède ensuite 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 par l'Agence d'urbanisme en vue de la production de la publication annuelle de l'observatoire.



Pour répondre à l'enjeu de représentativité de l'enquête, 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 meublée), le nombre de pièces et le type de gestion (directe ou déléguée). Ces objectifs de collecte permettent de garantir que les données recueillies soient représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques de logement. Si le nombre d'observations recueillies est inférieur à 50, les résultats ne sont pas diffusés, car jugés pas assez fiables et précis.

Pour 2021, l'OLL clermontois devait collecter 9 039 logements loués vides en gestion déléguée et 1 121 logements loués vides en gestion directe. À ceci, s'ajoute également la collecte de données pour 271 logements meublés, tous types de gestion confondus. Pour l'année 2021, le nombre de données collectées a été nettement supérieur aux années précédentes permettant quasiment d'atteindre ces quotas.

Ainsi, 3 682 logements supplémentaires ont été enquêtés en 2021 par rapport à 2020, grâce à l'obtention de l'agrément qui a permis de bénéficier des données CLAMEUR. Au total, 21 professionnels de l'immobilier ont fourni des données à l'OLL en 2021. Il s'agit de la meilleure année de collecte de l'OLL depuis sa création, venant ainsi conforter la fiabilité des résultats.



## DONNÉES COLLECTÉES EN 2021

**1169** références de logements  
en **gestion directe** collectées

[Soit **104 %** de l'objectif de collecte atteint  
pour ce mode de gestion]



**8011** références de logements  
en **gestion déléguée** collectées

[Soit **89 %** de l'objectif de collecte atteint  
pour ce mode de gestion]



**9180** références  
de logements collectées

**90 %** de l'objectif  
de collecte **atteint**

**+36%** de l'objectif **de collecte** atteint par rapport  
à la collecte 2020

Un taux de sondage  
de **19 % du parc locatif privé**  
du Grand Clermont

**326 références** logements locatifs **meublés**  
également collectées

SOURCE : OLL 2021

# LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE DANS LE RÉSEAU OLL

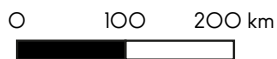
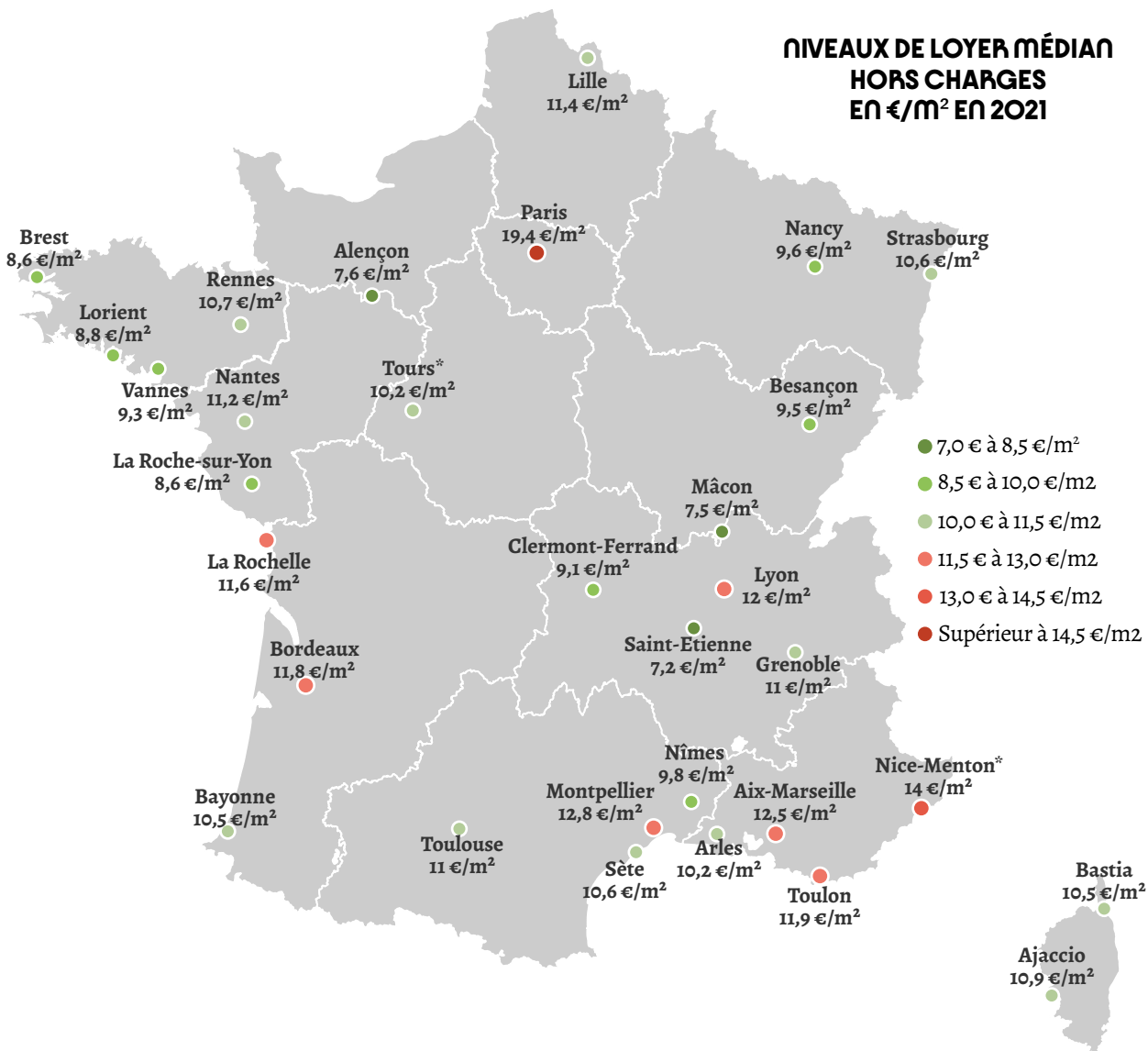
## DES NIVEAUX DE LOYERS ABORDABLES AU REGARD DE CEUX OBSERVÉS DANS LES AUTRES OLL

Le niveau de loyer pratiqué dans l'agglomération clermontoise est relativement peu élevé comparativement aux autres territoires du réseau OLL : 17ème niveau de loyer le moins élevé sur les 52 territoires observés. Avec un loyer médian de 9,1 €/m<sup>2</sup>, l'OLL clermontois a un niveau de loyer proche de celui de Vannes. En comparaison avec les métropoles disposant d'un OLL, le territoire clermontois est parmi les moins onéreux, seuls Brest et St-Etienne ont un niveau de loyer inférieur.

Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le niveau de loyer de l'agglomération clermontoise se situe loin derrière ceux de Grenoble et 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-contre présente les résultats à l'échelle des agglomérations, au sens OLL.



\* Niveau de loyer issu de la collecte 2020, celui de la collecte 2021 n'étant pas encore disponible

Source : OLL 2019-2020-2021



FINANCEURS : Clermont Auvergne Métropole, État

FOURNISSEURS DE DONNÉES : Cabinet Boucomont, Cabinet Chauvel Transactions, CLAMEUR, Clermont Province, EID Immobilier, Foncia, Immobilier Gergovia, Soliha Loire Puy-de-Dôme, Square Habitat Crédit Agricole Centre France

Publication réalisée par l'Agence d'urbanisme Clermont Massif central, dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers

Directeur de la publication : Stéphane CORDOBES

Équipe projet : Amélie LEROUX, Stéphanie TERRISSE, Stéphanie CLOUET, Fabrice RAVEL et Jacques BLENNER

Rédaction : Amélie LEROUX, Stéphanie TERRISSE

Conception graphique, mise en page : Caroline MERIEN - Crédits illustrations : AUCM