

ENQUÊTE 2022 DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

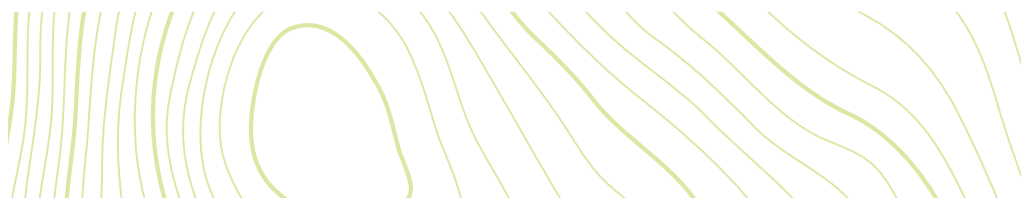
OBSERVATOIRE DE L'AUCM



JANVIER 2024

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE

SOMMAIRE



QUE FAUT-IL RETENIR ?	4
LE PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE	5
QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ ?	6
QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ?	8
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE EN 2022	10
LES ÉVOLUTIONS DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE 2016 ET 2022	22
LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE DANS LE RÉSEAU OLL	25
L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE : DE QUOI PARLE-T-ON ?	31



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 en 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.

En 2022, pour la septième année consécutive, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'agglomération clermontoise, portée par l'Agence d'Urbanisme Clermont Massif central (AUCM) présente les niveaux de loyers observés sur le périmètre du Grand Clermont. Cet observatoire, membre du réseau national des OLL depuis 2015 et agréé depuis 2021, bénéficie du soutien de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et applique une méthode commune à l'ensemble des OLL permettant leur comparaison.

Les résultats 2022 ont été obtenus à partir des données collectées en début d'année 2022 auprès des professionnels de l'immobilier locaux, et en mai-juin 2022 auprès des propriétaires en gestion directe via une enquête téléphonique. Ce sont ainsi plus de 10 700 logements loués vides qui ont été enquêtés pour construire ces résultats.

En 2022, avec un loyer médian hors charges observés de 9,3 €/m² pour l'ensemble du territoire du Grand Clermont, l'agglomération

clermontoise reste, malgré une hausse de 0,2 €/m², parmi les territoires abordables du réseau OLL. Pour autant, ce niveau de loyer global ne doit pas faire oublier la disparité des niveaux de loyers selon les zones et selon les caractéristiques des logements.

La présente publication propose comme chaque année une analyse détaillée des niveaux de loyers 2022 selon les zones enquêtées et les caractéristiques des logements loués, ainsi que l'évolution des niveaux de loyers depuis 2016.

L'analyse du parc locatif privé et de ses occupants (à partir des données INSEE) a été mise à jour. Cette année, la publication est complétée par une analyse du positionnement de l'OLL clermontois au regard des OLL comparables du réseau. Dans la mesure du possible, les niveaux de loyers sont analysés au regard des revenus des ménages et des focus sont faits sur les « passoires thermiques » et la location de meublés, deux sujets émergents du parc locatif privé.

QUE FAUT-IL REtenir ?



- Un loyer médian de 9,3 €/m² observé sur l'ensemble du territoire du Grand Clermont, qui masque des disparités selon les déterminants influant sur le loyer.
- Des niveaux de loyers plus élevés à Clermont-Ferrand liés à une structure du parc locatif privé composée essentiellement de petits logements collectifs dont les niveaux de loyers au m² sont plus élevés, et à des locataires plus mobiles au vu de leurs caractéristiques (étudiants, jeunes actifs, personne seule).
- Un parc récent (construit après 1991) attractif : les niveaux de loyers en €/m² pour cette période de construction sont les plus élevés observés. Toutefois, à Clermont-Ferrand, les logements construits après 2005 sont moins onéreux que ceux de la période 1991-2005.
- Un parc locatif privé vieillissant (construit entre 1946 et 1970) qui s'inscrit dans les tendances observées nationalement avec un niveau de loyer plus faible que pour les autres périodes de construction et un potentiel de passoires thermiques important.
- Des niveaux de loyers plus élevés pour les ménages récents (+1,1 €/m²) comparativement aux locataires en place dans leur logement depuis plus d'un an, et des emménagements portés par les étudiants.
- Un marché locatif privé relativement accessible au regard des loyers observés et des revenus des ménages du territoire. Une accessibilité au parc locatif privé toutefois plus restreinte à Clermont-Ferrand et qui commence à se tendre en 2022.
- Une évolution des niveaux de loyers sur 6 ans qui suit globalement le rythme de l'évolution de l'IRL sur cette période, même si son application ne peut pas être le seul facteur explicatif.
- Sur le panel des quatre OLL comparables (Tours, Saint-Étienne, Nîmes et Nancy), la dépense logement des locataires du parc privé clermontois est équivalente à celle des locataires de la métropole nancéienne.

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 correspondant 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 depuis l'agrément de 2021, les quotas ne sont toujours pas partout atteints et restent encore insuffisants sur les zones 6 et 9 (couronne nord-est de la métropole clermontoise,

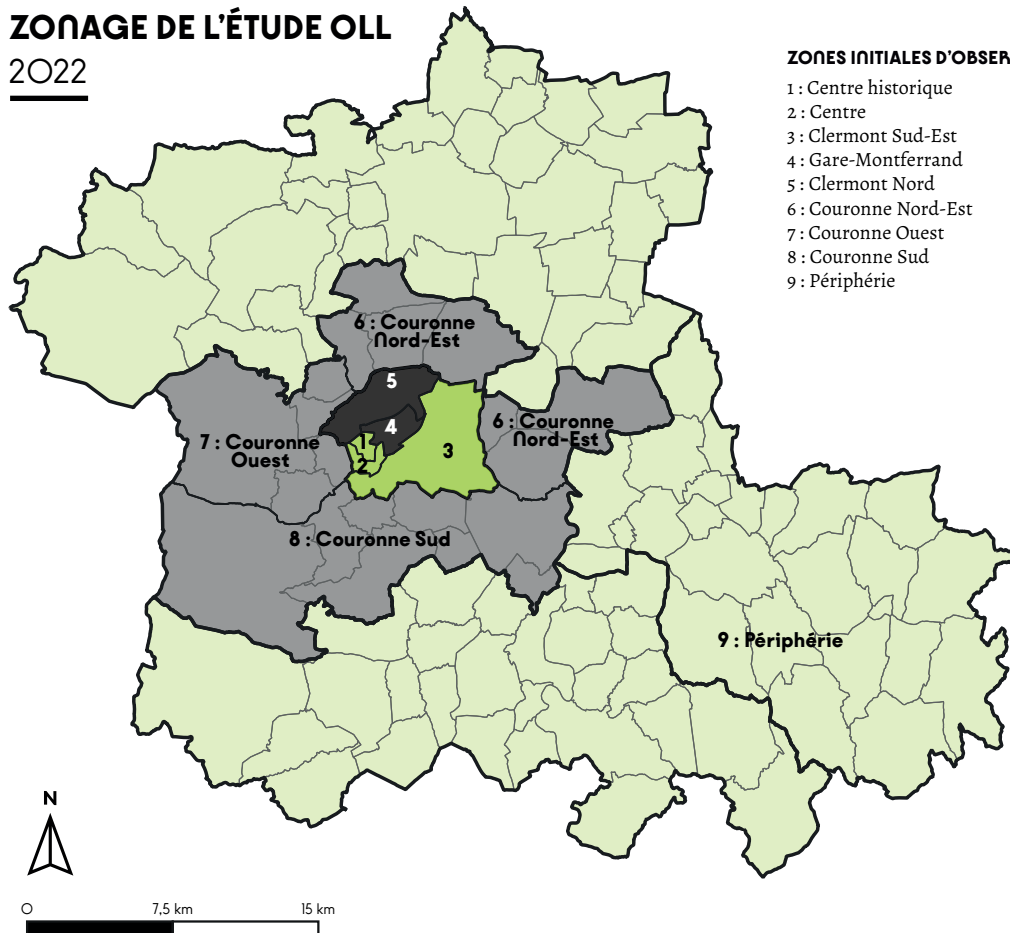
et périphérie du Grand Clermont) et sur certaines typologies de logements (T5 et + et maisons).

La publication de résultats fiables à l'échelle des 9 secteurs initiaux de l'observatoire n'est toujours pas possible pour 2022. Comme pour les précédentes publications, ces 9 secteurs sont 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

ZONAGE DE L'ÉTUDE OLL

2022



ZONES INITIALES D'OBSERVATION

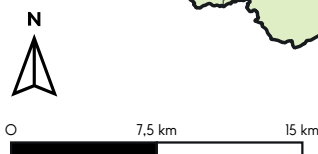
- 1 : Centre historique
- 2 : Centre
- 3 : Clermont Sud-Est
- 4 : Gare-Montferrand
- 5 : Clermont Nord
- 6 : Couronne Nord-Est
- 7 : Couronne Ouest
- 8 : Couronne Sud
- 9 : Périphérie

ZONES REGROUPÉES POUR LA PUBLICATION

- Secteur 1 : zones 1, 2 et 3
- Secteur 2 : zones 4 et 5
- Secteur 3 : zones 6, 7 et 8
- Secteur 4 : zone 9

L'agrégation en quatre secteurs permet d'avoir des données à différentes échelles :

- Intra-urbaine pour la commune de Clermont-Ferrand : secteurs 1 et 2
- Ville-centre (Clermont-Ferrand) : regroupement des secteurs 1 et 2
- Métropole clermontoise (Clermont Auvergne Métropole) : regroupement des secteurs 1, 2 et 3
- Grand Clermont : regroupement de toutes les zones observées



QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

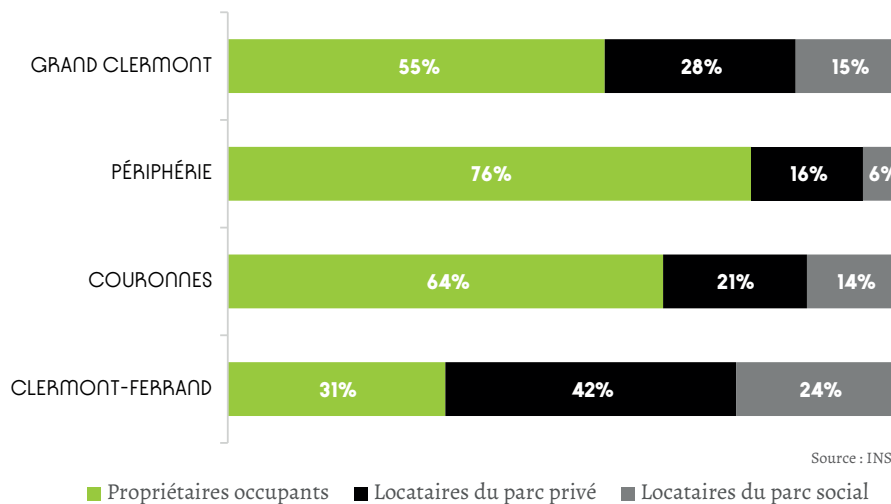


Données de cadrage issues du recensement de la population INSEE 2019

UN PARC LOCATIF PRIVÉ CONCENTRÉ DANS LA VILLE-CENTRE

Le locatif privé (28%) est le second statut d'occupation du Grand Clermont, derrière les propriétaires occupants (55 %) et devant le locatif social (15 %). Cette répartition correspond sensiblement à la répartition observée à l'échelle nationale avec 58 % de propriétaires occupants, 23 % de locataires du parc privé et 17 % de locataires du parc social. Pour autant, la part

des locataires du parc locatif privé parmi les résidences principales est très importante à Clermont-Ferrand : 2 résidences principales sur 5 sont occupées par des locataires du parc privé. Cette commune concentre la majorité du parc locatif privé du Grand Clermont : 58 % du parc locatif privé s'y situe.



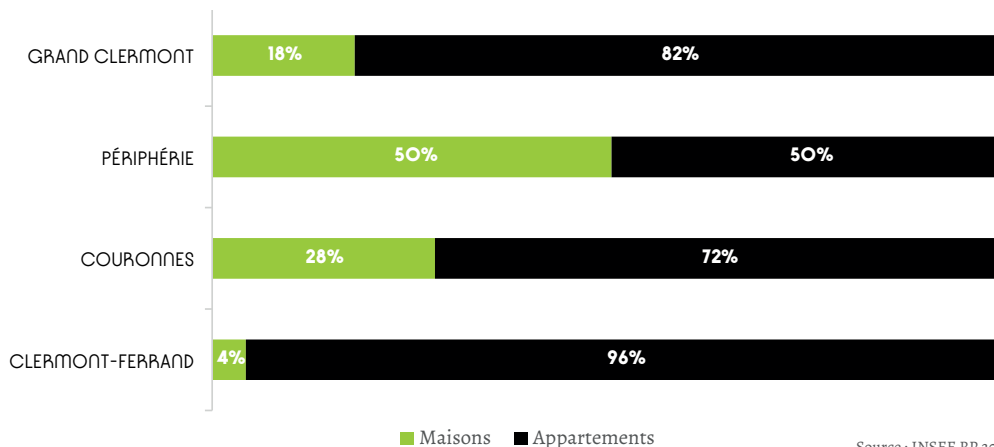
ENSEMBLE DU GRAND CLERMONT

→ 56 279 logements locatifs privés, soit 28 % des résidences principales

LES MAISONS : UN BIEN RARE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé étant concentré dans les communes centrales de la métropole, les maisons en location sont un bien rare (18%). Dans la ville-centre elles ne représentent que 4 % du parc

locatif privé, et moins d'un bien sur trois dans les couronnes. En périphérie, un bien locatif privé sur deux est une maison.



→ 4 logements locatifs privés sur 5 sont des appartements

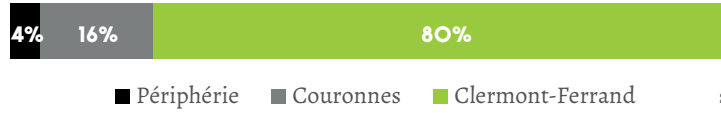
DE PLUS EN PLUS DE LOCATIONS MEUBLÉES, ESSENTIELLEMENT À CLERMONT-FERRAND

ENSEMBLE DU GRAND CLERMONT

→ 8220 meublés, soit 15 % du parc locatif privé

Les locations meublées connaissent une croissance importante ces dernières années, leur volume étant passé de 6315 à 8220 logements entre 2013 et 2019, soit + 30 %. Ce type de location

s'adresse principalement à des étudiants ou jeunes actifs, les 2/3 de ces logements sont des T1. Leur localisation est très centrale : 80 % des meublés sont localisés à Clermont-Ferrand.

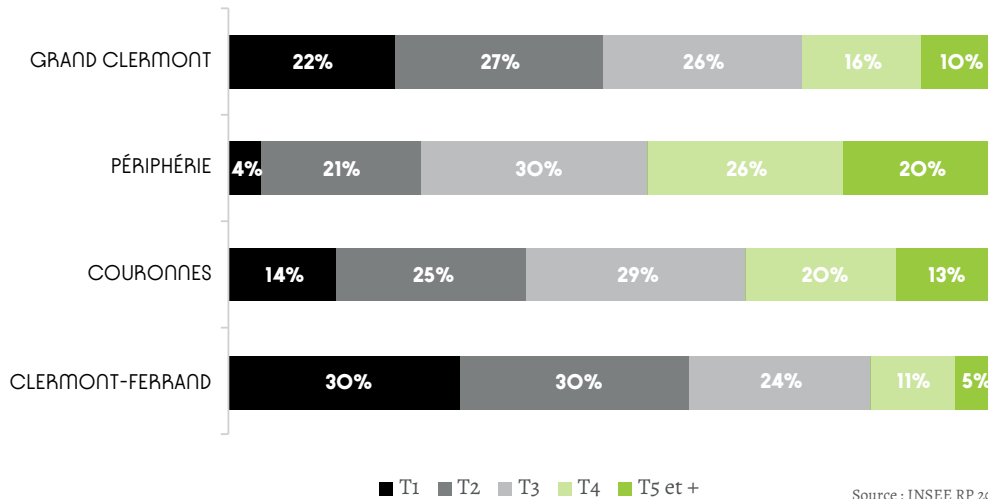


Source : INSEE RP 2019

PETITES TYPOLOGIES DANS LA CENTRALITÉ, PLUS GRANDS LOGEMENTS EN PÉRIPHÉRIE

Selon les zones, les typologies de logements diffèrent fortement. Dans les zones centrales, les petites typologies (T1-T2) représentent 60% du parc locatif privé, au contraire en périphérie ces

logements se font plus rares au profit des grandes typologies. Par ailleurs, 81 % des T1 du parc locatif privé du Grand Clermont se situe à Clermont-Ferrand.

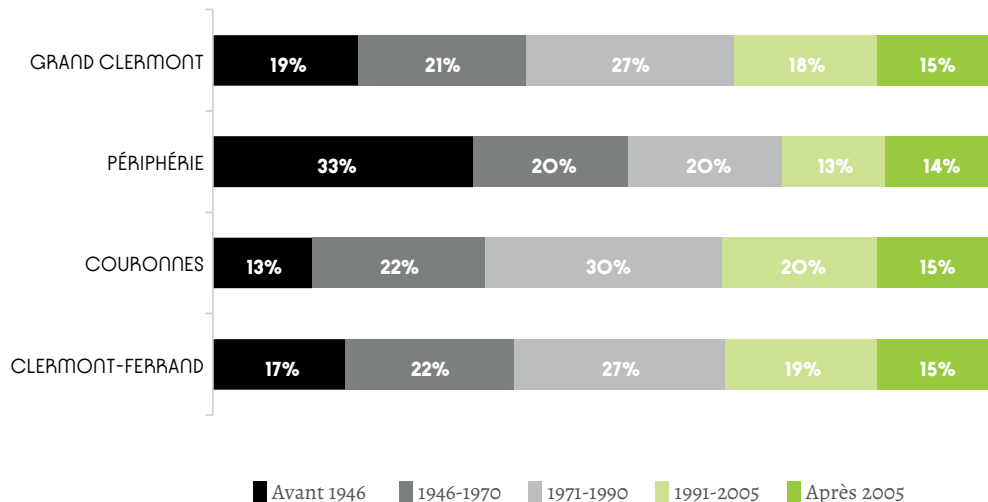


Source : INSEE RP 2019

UN PARC LOCATIF PRIVE PLUS ANCIEN EN PÉRIPHÉRIE

Les logements du parc locatif privé situés en périphérie ont pour un tiers d'entre eux été construits avant 1945. La moitié des logements du parc locatif des couronnes et de la ville-centre

a été construit entre 1946 et 1990. La ville de Clermont-Ferrand concentre 59 % des logements d'après 2005 du parc locatif privé du Grand Clermont.



Source : INSEE RP 2019

QUI SONT LES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

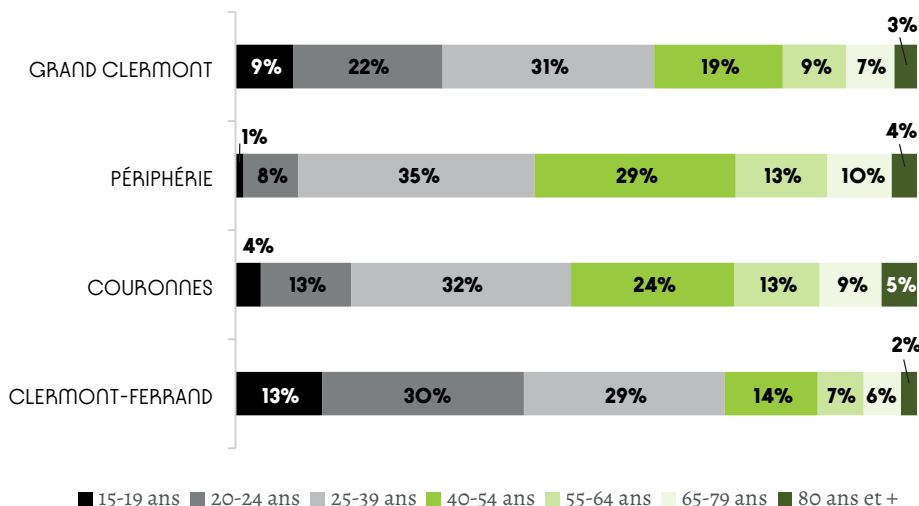


Données de cadrage issues du recensement de la population INSEE 2019

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

Le parc locatif privé constitue une étape essentielle du parcours résidentiel notamment au moment de décohabiter. Ainsi, la décohabitation parentale se reflète dans la répartition par âge des locataires à Clermont-Ferrand, où se concentrent lieux d'emplois, lieux d'enseignement supérieur

et petits logements : 43 % des locataires ont entre 15 et 25 ans et plus de la moitié d'entre eux sont locataires d'un T1. Au contraire, en dehors de la centralité, les ménages locataires sont plus âgés : en périphérie, 56% ont plus de 40 ans et 51% dans les couronnes.



ENSEMBLE DU GRAND CLERMONT

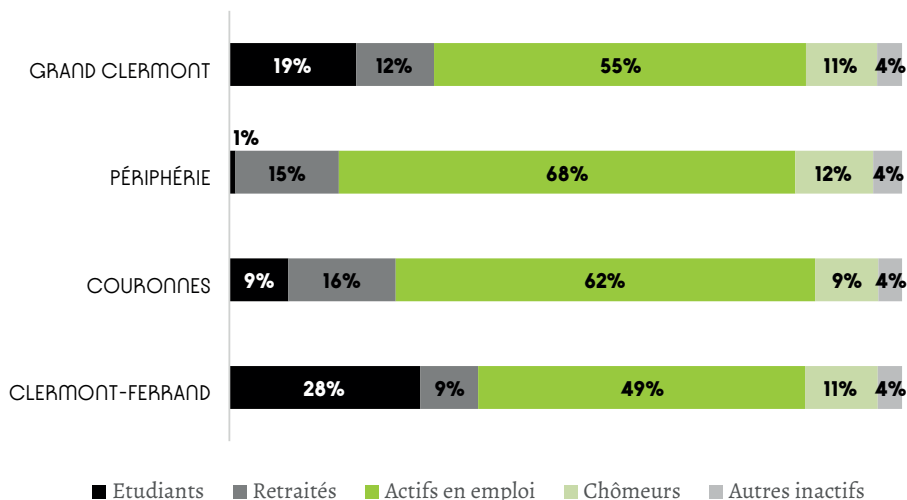
→ 1 locataire sur 3 a moins de 25 ans

Source : INSEE RP 2019

UNE MAJORITÉ D'ACTIFS EN EMPLOI PARMI LES LOCATAIRES

Tous secteurs confondus, les locataires du parc privé sont majoritairement des actifs en emploi. Toutefois à Clermont-Ferrand, 28 % des locataires sont des étudiants et la part d'actifs en emploi

parmi les locataires y est plus réduite. Les actifs en emploi louent des logements plus grands que les étudiants : 57 % logent dans un T2 ou un T3, 61% des étudiants louent un T1.



→ 1 locataire sur 2 est un actif en emploi

Source : INSEE RP 2019

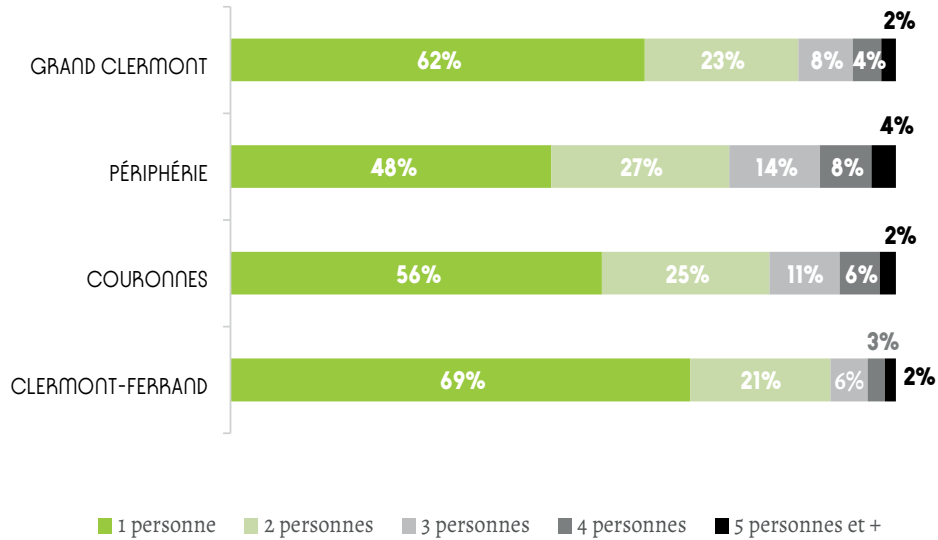
UNE PRÉDOMINANCE DES PETITS MÉNAGES PARMI LES LOCATAIRES

Les locataires du parc privé vivent majoritairement seuls, ceci étant d'autant plus vrai dans les zones centrales. Ainsi, le nombre de personnes par ménage locataire du parc privé est en moyenne de 1,5 personne à Clermont-Ferrand contre 1,7 personne dans les couronnes

et 1,9 personne en périphérie. Les ménages de deux personnes représentent près du quart des locataires du parc privé (entre 21% et 27% selon les secteurs). Les ménages de plus de trois personnes sont dans le parc locatif privé de la périphérie (26%) plutôt qu'à Clermont-Ferrand (11%).

**ENSEMBLE
DU GRAND
CLERMONT**

→ 1,6 personne par ménage en moyenne pour les locataires du parc privé contre 2 personnes par ménage tout statut d'occupation confondu



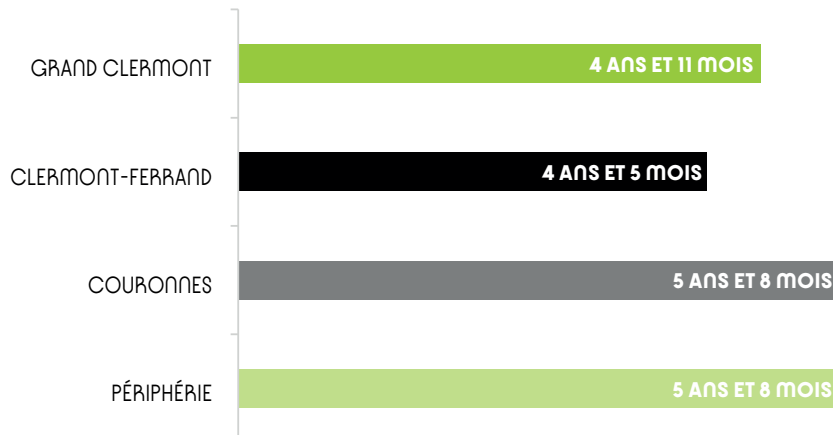
Source : INSEE RP 2019

DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE PLUS MOBILES À CLERMONT-FERRAND

La location permettant une relative souplesse pour changer de logement, les locataires du parc privé sont des ménages relativement mobiles et restent moins longtemps dans leur logement que des propriétaires occupants (20 ans et 4 mois en moyenne sur le Grand Clermont). Ils sont plus mobiles à Clermont-Ferrand que dans les couronnes et la périphérie, en lien avec leur

profil d'étudiants ou de jeunes actifs. Au sein du Grand Clermont, les locataires d'un appartement sont installés en moyenne depuis 4 ans et 7 mois contre 6 ans et 6 mois pour les locataires d'une maison. La rareté des maisons en location et leur occupation par des ménages moins mobiles (familles) peut expliquer cette occupation plus longue.

DURÉE MOYENNE DEPUIS L'EMMÉNAGEMENT



→ 4 ans et 11 mois d'occupation du logement en moyenne

Source : INSEE RP 2019

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE

EN 2022

En 2022, le loyer médian hors charges pour l'ensemble de l'agglomération clermontoise tous types de logements confondus est de 9,3 €/m². Pour autant, le niveau de loyer d'un logement est fixé en fonction de différents déterminants, aussi ce chiffre recouvre plusieurs

réalités. Les logements ayant un loyer de 9,3 €/m² peuvent être aussi bien être des maisons que des appartements, être situés en périphérie ou en centre-ville ou encore compter deux ou cinq pièces, l'addition de ces différents déterminants influant sur le montant du loyer d'un logement.

LES DÉTERMINANTS DES NIVEAUX DE LOYERS

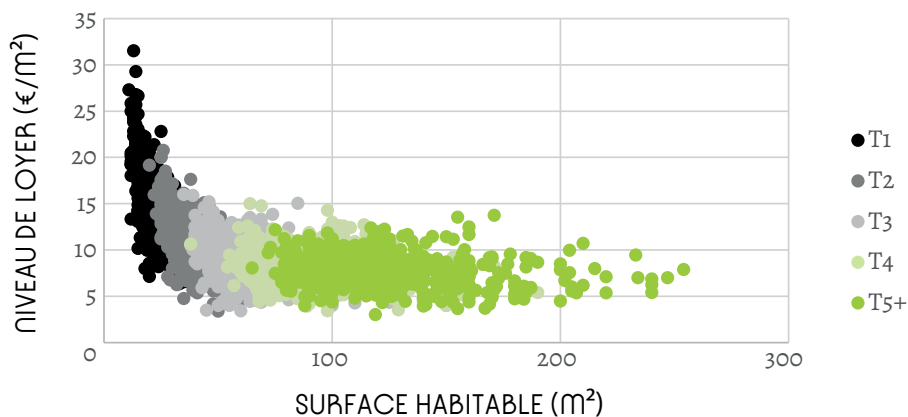
Le loyer d'un logement est déterminé par des caractéristiques propres au logement, à son immeuble et à son environnement. Le niveau de loyer étant un des premiers critères de choix pour le locataire, il influence fortement l'attractivité et la capacité d'un bien à répondre à la demande [1]

Du côté des caractéristiques intrinsèques au logement, on trouve sa typologie, son époque de construction, le type d'habitat (maison ou appartement), le type de location (vide ou meublée) et parfois le mode de gestion. L'ancienneté d'emménagement du locataire joue également, puisque les augmentations de loyer ont souvent lieu au moment de la signature d'un

nouveau bail lors d'un changement de locataire. 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 m², le loyer tend à décroître avec l'augmentation du nombre de pièces et de la surface.

Pour ce qui est des caractéristiques externes, ce sont principalement des éléments liés à sa localisation qui influencent le montant du loyer : distance aux zones d'emploi, aux aménités ou encore les caractéristiques socio-économiques du quartier.

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



Source : OLL 2022

[1] Ayoub, 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

DES NIVEAUX DE LOYERS AU M² 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 localisation centrale à proximité des zones d'emploi, d'études, des commerces et des services, ainsi que 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 €/m² étant plus élevés pour les petits logements.

Le niveau de loyer médian en €/m² est le plus élevé dans le secteur 1 de Clermont-Ferrand, qui regroupe les quartiers centraux (quartiers Jaude, Lecoq, Saint-Alyre, Ballainvilliers, les Salins...) et le sud-est de la ville (quartiers La Rotonde, Léon Blum, Oradou, Poncillon, Anatole France...). Le parc locatif privé de ce secteur comporte une forte diversité dans sa composition (appartements de petite taille au niveau des quartiers centraux 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 7,2 €/m² et 14,7 €/m² (écart de 7,5 €/m²). Les prix très variables expliquent la variété des profils de locataires logés dans ce secteur.

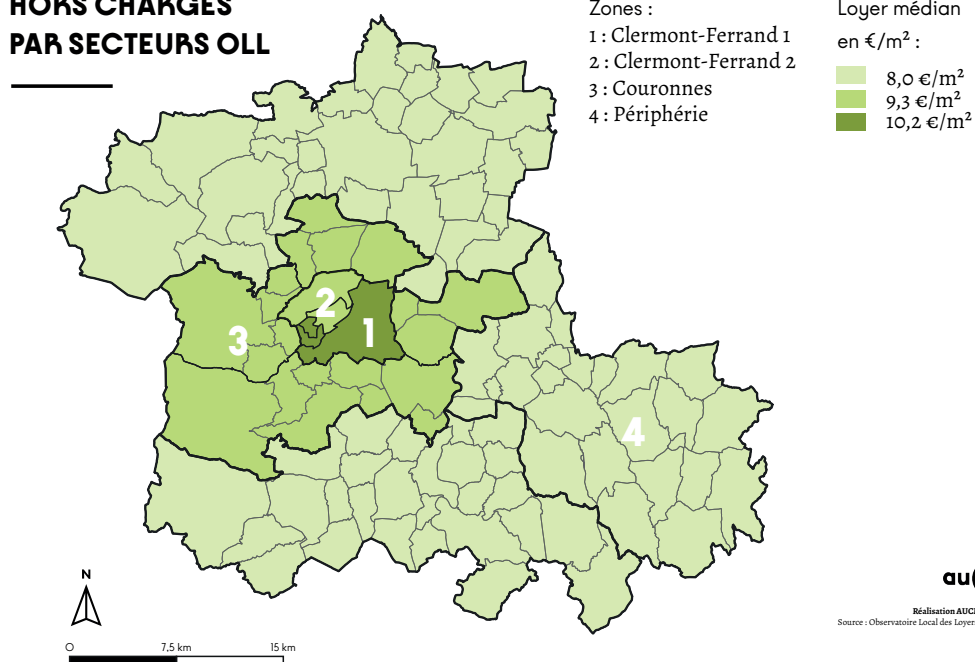
Dans le secteur 2 de Clermont-Ferrand la distribution des niveaux de loyer en €/m² observée est comprise entre 6,8 €/m² et 12,7 €/m² (écart de 5,9 €/m²). Bien que plus restreinte que pour le secteur 1 de Clermont-Ferrand, la dispersion des niveaux de loyers observés pour ce secteur reflète tout de même des disparités, ce secteur regroupant à la fois des quartiers attractifs sur les hauteurs de la ville (Monjuzet,

Les Côtes, Chanelles) et des quartiers moins recherchés en raison de leur habitat plus ancien (Charras, Montferrand) ou de leur proximité avec un quartier prioritaire de la politique de la ville (La Gauthière, Les Vergnes, Champratel, La Plaine).

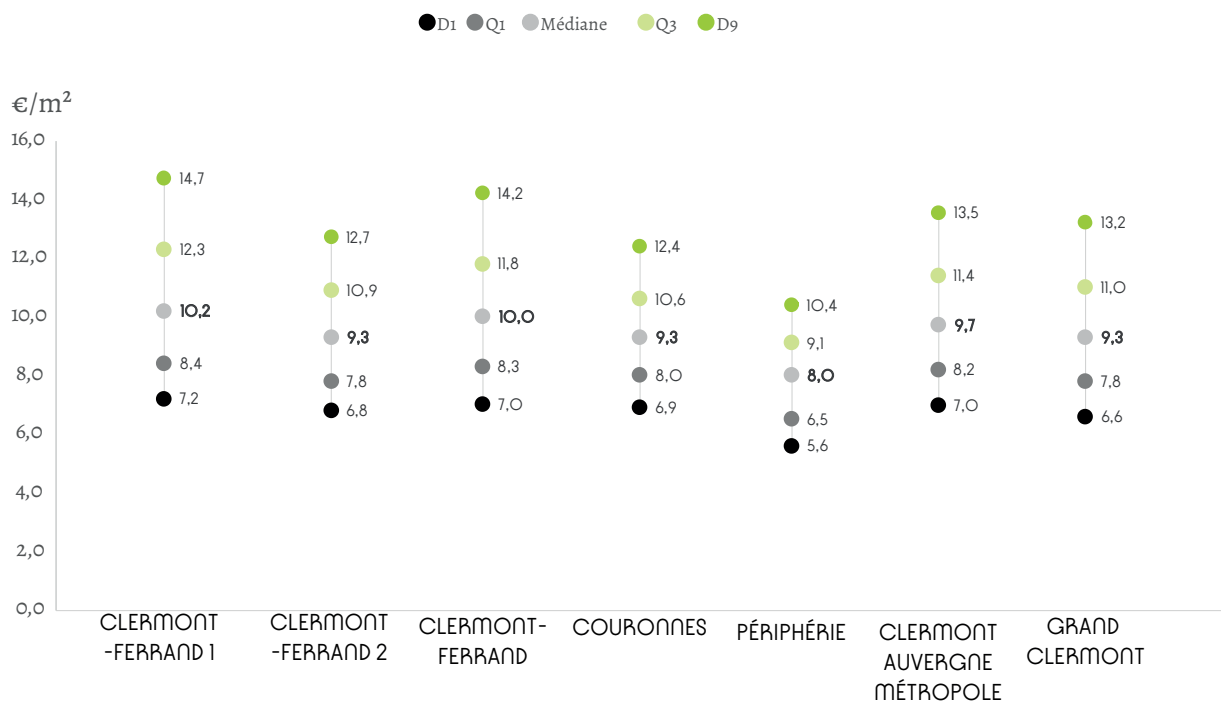
Pour les couronnes de la Métropole, la dispersion des niveaux de loyers est proche de celle observée pour le secteur 2 de Clermont-Ferrand, les prix variant de 6,9 €/m² à 12,4 €/m² (écart de 5,5 €/m²). Bien que les biens de ce secteur soient relativement homogènes, il est toutefois à souligner que la couronne nord-est comprend autant de maisons que d'appartements, contrairement aux couronnes ouest et sud où les appartements sont le bien locatif majoritaire.

Les niveaux de loyers médians en €/m² 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 €/m² 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 5,6 €/m² et 10,4 €/m², soit un écart de 4,8 €/m²), la composition du parc locatif privé y étant plus homogène.

LOYERS MÉDIANS HORS CHARGES PAR SECTEURS OLL



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



Source : OLL 2022

COMMENT LIRE CE GRAPHIQUE ?

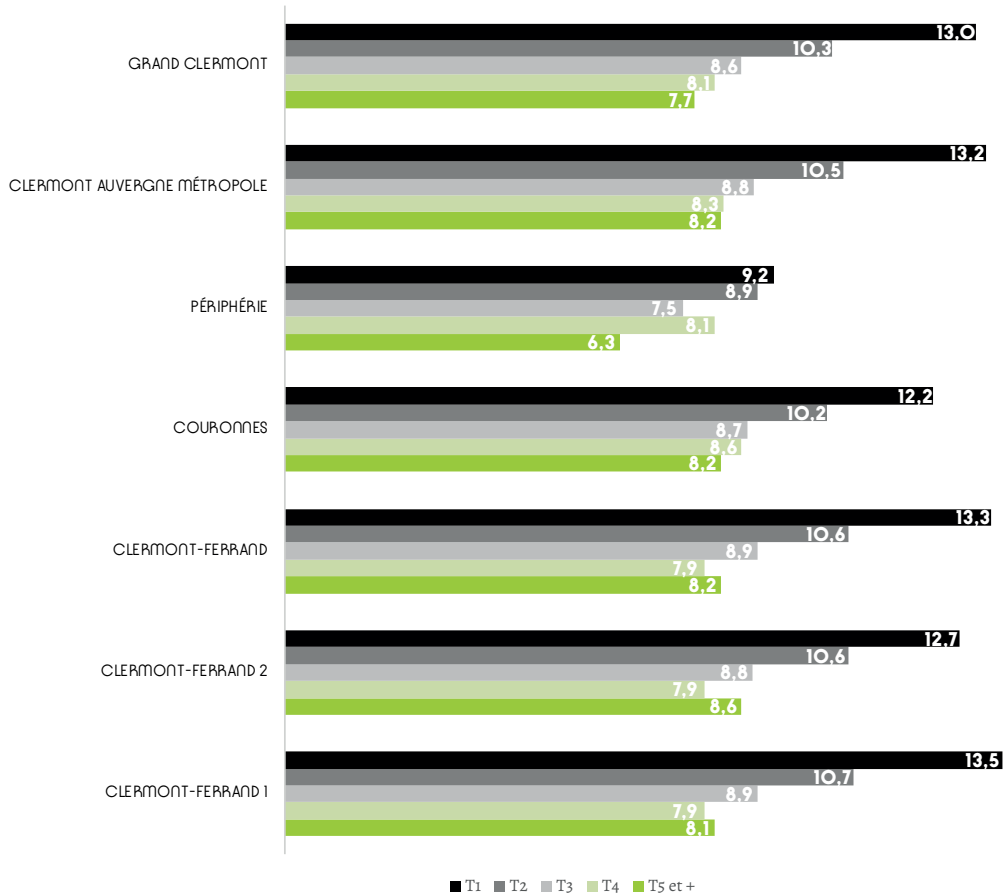
Ce graphique permet de visualiser la dispersion de la série statistique des loyers au regard du secteur géographique. 80 % des loyers observés en 2022 sont représentés sur le graphique. Les 20 % restants concernent les valeurs extrêmes observées dans la série et se situent respectivement au-dessus et en dessous des 1er et 9ème déciles. 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.

L'écart entre le 1er et le 9e décile permet de mesurer la dispersion de la série. Trois autres indicateurs intermédiaires (1er et 3e quartiles et médiane) complètent cette analyse de la 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 EN €/M² PLUS ÉLEVÉS POUR LES PETITS LOGEMENTS

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

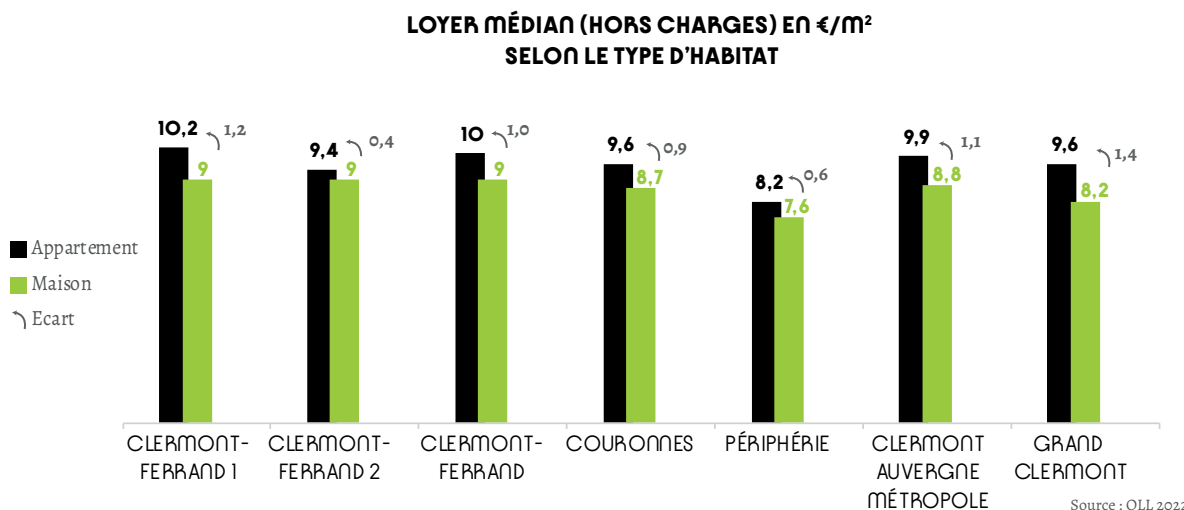


Source : OLL 2022

Dans les secteurs observés, moins le logement comporte de pièces, plus son loyer en €/m² sera élevé comparativement à un logement comportant un grand nombre de pièces. Il existe en effet une relative dégressivité des loyers en €/m² qui suit l'augmentation du nombre de pièces dans le logement. Celle-ci est très marquée entre les T1 et les T2 (2,7 €/m² d'écart à l'échelle du Grand Clermont) mais est bien moindre entre les T4 et les T5 (0,4 €/m² d'écart à l'échelle du Grand Clermont). Entre ces deux dernières typologies, cette dégressivité est inexistante voire inversée pour certains secteurs. Ainsi, à Clermont-Ferrand, les T5 et + sont plus chers au m² que les T4 (+0,3 €/m²), vraisemblablement en raison de leur rareté.

Les T1 les plus onéreux sont à Clermont-Ferrand, notamment dans le secteur 1 (quartiers Jaude, Lecoq, Saint-Alyre, Ballainvilliers, les Salins...) avec 13,5 €/m² de loyer médian hors charges. Pour cette typologie de logements, l'écart entre la ville-centre et les couronnes est marqué (1,1 €/m² d'écart). Pour les grands logements, les niveaux de loyers des T4 sont plus élevés dans les couronnes qu'à Clermont-Ferrand et identiques pour les T5. Pour toutes les typologies de logements, les niveaux de loyers les moins élevés se situent en périphérie.

DES MAISONS AVEC DES LOYERS AU M² INFÉRIEURS À CEUX DES APPARTEMENTS



Globalement, les maisons ont des niveaux de loyer médian hors charges en €/m² inférieurs à ceux des appartements (1,4 €/m² d'écart à l'échelle du Grand Clermont). Dans tous les secteurs observés, le niveau de loyer est plus élevé pour les appartements que pour les maisons. Ceci est d'autant plus vrai dans le secteur 1 de Clermont (1,2 €/m² d'écart entre appartements et maisons) et dans une moindre mesure dans les couronnes

(0,9 €/m² d'écart). En périphérie également, les loyers en €/m² des appartements sont supérieurs à ceux des maisons (0,6 €/m² d'écart). Cet écart y est toutefois restreint entre ces deux types d'habitat en raison de la proportion importante de grands logements (46 % de T4 et T5) dans ce secteur, les niveaux de loyers tendant à être dégressif avec l'augmentation du nombre de pièces.

DES MAISONS PLUS GRANDES QUI SE LOUENT PLUS CHER QUE LES APPARTEMENTS

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

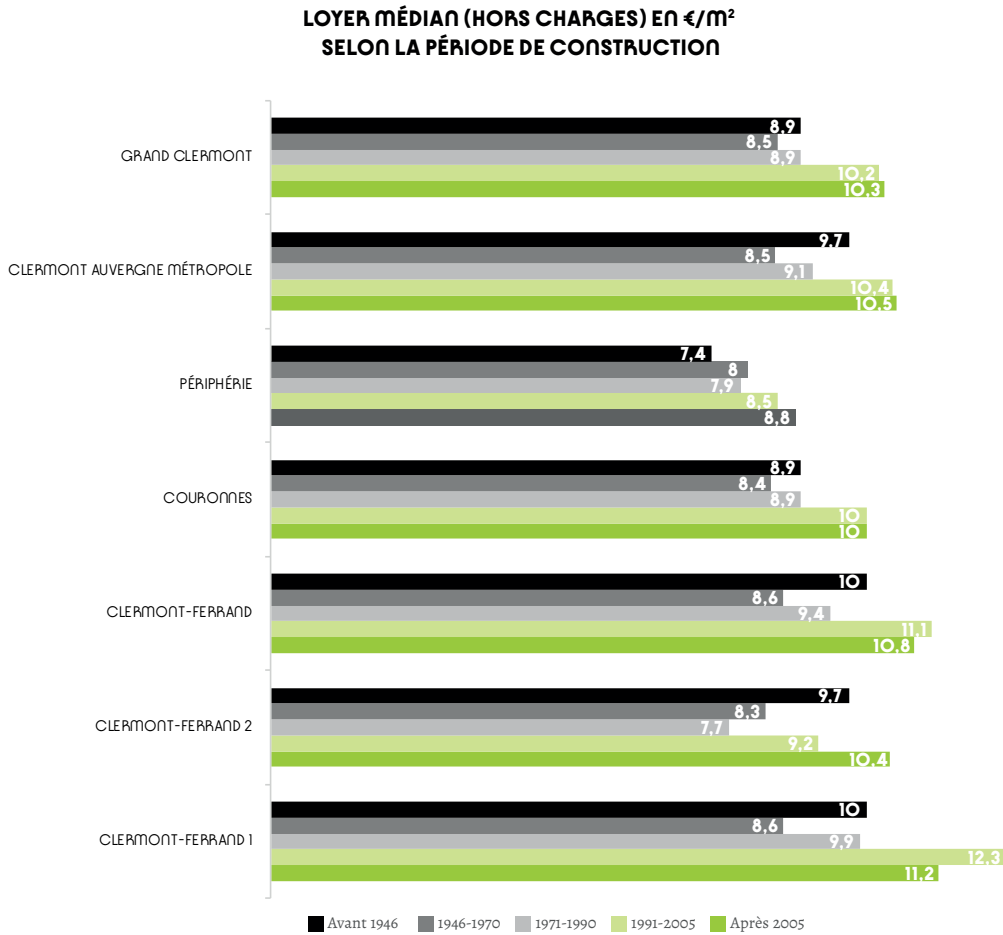
	Appartement			Maison		
	Surface moyenne habitable	Loyer médian en €/m ² (hors charges)	Loyer médian en euros (hors charges)	Surface moyenne habitable	Loyer médian en €/m ² (hors charges)	Loyer médian en euros
Clermont-Ferrand	53	10	478	92	9	750
Couronnes	58	9,6	500	95	8,7	800
Périphérie	65	8,2	500	92	7,6	650
Grand Clermont	56	9,6	485	93	8,2	720

Source : OLL 2022

Les maisons constituent un bien locatif rare à l'échelle de l'agglomération clermontoise (4% du parc locatif privé de la ville-centre et 11% dans la Métropole) tandis qu'en périphérie, un bien sur deux est une maison. Cette faiblesse de l'offre,

combinée à des surfaces souvent plus grandes, explique que les maisons de Clermont-Ferrand et des couronnes se louent entre 750 € et 800 € (loyers mensuels hors charges), contre 478 € à 500 € pour les appartements souvent plus petits.

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



Source : OLL 2022

Dans la majorité des secteurs, les logements construits après 1991 ont le niveau de loyer médian hors charges en €/m² le plus élevé. Ces biens présentent des atouts par rapport aux biens plus anciens : consommation énergétique modérée, petites copropriétés et charges locatives généralement moins élevées, qui les rendent attractifs et font monter les prix des loyers.

A Clermont-Ferrand, les logements construits sur la période 1991-2005 ont des niveaux de loyers médians hors charges en €/m² plus élevés que des logements plus récents construits après 2005. L'existence de dispositifs d'investissements

locatifs privés à Clermont-Ferrand qui plafonnent les loyers des logements construits après 2005 explique ce phénomène.

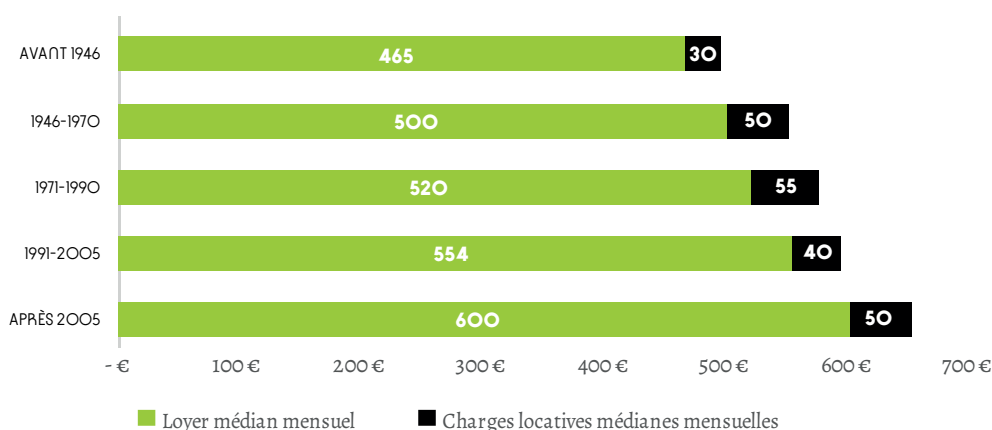
En dehors de la ville-centre, les niveaux de loyers médians en €/m² des logements de 1991-2005 et d'après 2005 sont sensiblement équivalents : écart de 0,3 €/m² entre ces deux périodes en périphérie et aucun écart observé dans les couronnes.

A ces loyers hors charges, il faut néanmoins ajouter des charges locatives estimées entre 30 et 50 €/mois selon la période de construction du logement.

CHARGES LOCATIVES MÉDIANES EN EUROS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Période de construction des logements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Charges locatives médianes	30,00 €	50,00 €	55,00 €	40,00 €	50,00 €

LOYER MÉDIAN ET CHARGES LOCATIVES MÉDIANES EN EUROS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION



Source : OLL 2022

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les charges locatives sont issues d'un traitement propre à l'OLL clermontois, à partir d'un échantillon de 3609 logements dont 3177 appartements et 432 maisons pour lesquelles l'information était renseignée. Les loyers en euros ont été calculés par l'ANIL sur l'ensemble des logements enquêtés par l'OLL (10 753 logements).

Le montant des charges locatives varie fortement selon les périodes de construction en raison du nombre d'équipements et de services collectifs (eau froide, chauffage collectif, entretien des parties communes, des espaces verts...) proposés. Ceci est notamment vrai pour les appartements, souvent en copropriété, où la taille de cette dernière, influe sur la quote-part de chaque copropriétaire. Pour les maisons, les charges sont généralement moins élevées (30 €/m² contre 50 €/m² pour les appartements), les services et équipements étant rares pour ce type de biens.

Ainsi, il n'est pas étonnant que les logements de la période d'avant 1946 soient ceux pour lesquels les charges locatives sont les moins élevées (30 €/mois), les équipements collectifs étant très peu présents dans les copropriétés de cette époque. Au contraire, les charges locatives sont les plus élevées (55 €/mois) pour la période 1971-1990, ces copropriétés comprenant souvent de nombreux équipements collectifs. Les biens construits durant cette période ont d'ailleurs des loyers médians hors charges relativement peu élevés (entre 7,7 et 9,9 €/m² selon les secteurs).

Les biens datant de l'après-guerre sont les moins onéreux dans tous les secteurs observés hormis en périphérie. Leurs faibles performances énergétiques les rendent peu attractifs pour les locataires et ce malgré des montants de charges locatives égaux à ceux du parc très récent (après 2005). Cette équivalence du niveau de charges entre ces deux périodes peut s'expliquer par la taille des copropriétés : après 2005, les copropriétés sont généralement de petite taille avec peu d'équipements collectifs tandis que celles de la période 1946-1970 sont généralement de grandes copropriétés avec de nombreux équipements et services collectifs. Or, la taille de copropriété influence la quote-part de chaque propriétaire : dans une petite copropriété, les quotes-parts seront plus importantes que dans une grande copropriété car les charges sont réparties entre moins de propriétaires.

DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Les disparités en termes de mobilité des locataires se répercutent sur les niveaux de loyer de marché observés. Le propriétaire-bailleur peut en effet 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. Les logements souvent reloués subissent donc d'avantage les augmentations des loyers.

Un tiers des locataires du territoire occupent leur logement depuis moins d'un an. Avec un taux de rotation de 36 %, les locataires sont les plus mobiles à Clermont-Ferrand, notamment à Clermont-Ferrand 1 (centre historique, centre et sud-est de la ville). La structure du parc 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. Dans les zones centrales, les réévaluations des loyers sont donc plus fréquentes que dans les zones où les locataires ont tendance à rester stables.

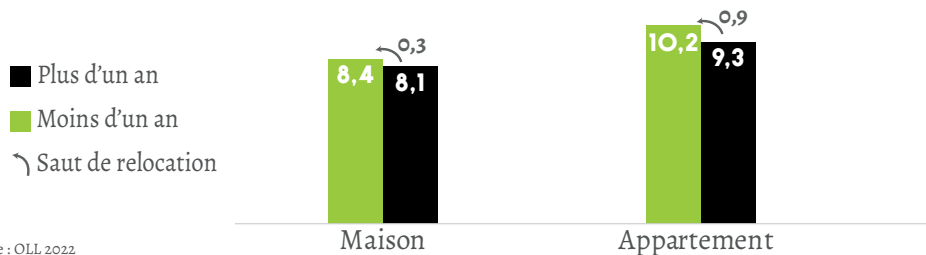
En dehors de la ville-centre, 41 % des locataires louent leur logement depuis plus de 3 ans en périphérie et 44 % dans les couronnes, contre

37 % à Clermont-Ferrand. La présence plus importante de maisons dans le parc locatif privé de ces secteurs explique en partie ce phénomène, celles-ci étant plutôt louées par des ménages moins mobiles (familles, personnes âgées, ...).

Les emménagements au sein du parc locatif privé de l'agglomération clermontoise sont largement portés par les étudiants : 48 % des emménagements de 2021 [2] ont eu lieu entre juillet et septembre, dont 22 % sur le seul mois d'août. Ces emménagements estivaux sont majoritairement intervenus en faveur des T1. Le reste de l'année ce sont les T2 et les T3 qui font l'objet du plus grand nombre d'emménagements.

Le taux de rotation observé pour les maisons à l'échelle de l'ensemble du Grand Clermont est de 22 % contre 36 % pour les appartements. Pour les maisons, le loyer médian observé pour les locataires de moins d'un an (loyer de marché) est proche de celui observé pour les locataires en place depuis plus d'un an (écart de 0,3 €/m²). Pour les appartements, les locataires de moins d'un an ont un loyer plus élevé que ceux installés depuis plus d'un an (écart de 0,9 €/m²). La relocation plus régulière des appartements et leur localisation plus centrale que pour les maisons peut expliquer ce fait.

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



Source : OLL 2022

2 - Données des baux signés en 2021 non redressées. La collecte de données de l'OLL ayant eu lieu au début de l'année 2022, l'analyse de la saisonnalité des emménagements sur une année complète ne peut se faire que sur l'année 2021.

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

Zones	Locataire	Ancienneté d'emménagement	Loyer médian en €/m ² (hors charges)	Part des locataires
Clermont-Ferrand 1	Mobile	Moins d'un an	10,8	38%
	Stable	Plus d'un an	9,8	62%
		1 à 2 ans	10,5	28%
		3 à 5 ans	9,4	14%
		6 à 9 ans	9,1	7%
10 ans et plus	8,1	13%		
Clermont-Ferrand 2	Mobile	Moins d'un an	10,1	34%
	Stable	Plus d'un an	8,8	66%
		1 à 2 ans	9,7	25%
		3 à 5 ans	8,8	17%
		6 à 9 ans	8,1	12%
10 ans et plus	7,7	12%		
Clermont-Ferrand	Mobile	Moins d'un an	10,7	36%
	Stable	Plus d'un an	9,5	64%
		1 à 2 ans	10,3	28%
		3 à 5 ans	9,2	15%
		6 à 9 ans	8,6	9%
10 ans et plus	7,9	13%		
Couronnes	Mobile	Moins d'un an	9,7	27%
	Stable	Plus d'un an	9	73%
		1 à 2 ans	9,3	28%
		3 à 5 ans	9,1	17%
		6 à 9 ans	8,8	10%
10 ans et plus	8,6	17%		
Périphérie	Mobile	Moins d'un an	8,2	34%
	Stable	Plus d'un an	7,6	66%
		1 à 2 ans	8,1	25%
		3 à 5 ans	7,4	15%
		6 à 9 ans	7,5	12%
10 ans et plus	6,8	14%		
Clermont Auvergne Métropole	Mobile	Moins d'un an	10,3	33%
	Stable	Plus d'un an	9,3	67%
		1 à 2 ans	10,0	28%
		3 à 5 ans	9,2	15%
		6 à 9 ans	8,7	9%
10 ans et plus	8,1	14%		
Grand Clermont	Mobile	Moins d'un an	10	34%
	Stable	Plus d'un an	8,9	66%
		1 à 2 ans	9,8	27%
		3 à 5 ans	8,9	15%
		6 à 9 ans	8,4	10%
10 ans et plus	7,9	14%		

Source : OLL 2022

UN PARC LOCATIF PRIVE GLOBALEMENT ACCESSIBLE, UN PEU PLUS DIFFICILE D'ACCÈS POUR LES REVENUS LES PLUS BAS DANS LA MÉTROPOLE ET LA VILLE-CENTRE

ACCESSIBILITÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LES REVENUS DES MÉNAGES

MOND'ARVERNE

REVENUS DISPONIBLES DES MÉNAGES

9ème décile	65 075 €
8ème décile	54 567 €
7ème décile	48 778 €
6ème décile	44 556 €
Médiane	40 909 €
4ème décile	37 535 €
3ème décile	34 001 €
2ème décile	30 146 €
1er décile	24 821 €

BILLOM COMMUNAUTÉ

REVENUS DISPONIBLES DES MÉNAGES

9ème décile	58 924 €
8ème décile	49 803 €
7ème décile	44 580 €
6ème décile	40 747 €
Médiane	37 297 €
4ème décile	34 134 €
3ème décile	31 051 €
2ème décile	27 377 €
1er décile	22 266 €

RIOM LIMAGNE ET VOLCANS

REVENUS DISPONIBLES DES MÉNAGES

9ème décile	61 041 €
8ème décile	51 619 €
7ème décile	45 972 €
6ème décile	41 682 €
Médiane	38 110 €
4ème décile	34 818 €
3ème décile	31 542 €
2ème décile	27 533 €
1er décile	22 214 €

CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

REVENUS DISPONIBLES DES MÉNAGES

9ème décile	57 613 €
8ème décile	46 596 €
7ème décile	40 755 €
6ème décile	36 303 €
Médiane	32 544 €
4ème décile	29 074 €
3ème décile	25 474 €
2ème décile	21 296 €
1er décile	16 626 €

CLERMONT-FERRAND

REVENUS DISPONIBLES DES MÉNAGES

9ème décile	51 422 €
8ème décile	41 410 €
7ème décile	35 737 €
6ème décile	31 454 €
Médiane	27 880 €
4ème décile	24 487 €
3ème décile	20 886 €
2ème décile	17 590 €
1er décile	13 766 €

PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ACCESSIBLES (%)

Moins de 10 %
De 10 % à 25 %
De 25 % à 50 %
De 50 % à 75 %
De 75 % à 90 %
Plus de 90 %

Sources : Filosofi 2020 - OLL 2022

Au regard des revenus des ménages et des niveaux de loyers de marché pratiqués dans les différents EPCI du Grand Clermont, le parc locatif privé est facilement accessible dans la plupart des territoires : 70 % des ménages ont accès à plus de 90 % du parc locatif privé. Pour autant cette

accessibilité au parc locatif privé est beaucoup plus restreinte dans la ville-centre où seulement la moitié des ménages ont accès à 90 % ou plus du parc locatif privé. A Clermont-Ferrand, les 10 % des ménages les plus modestes n'ont d'ailleurs accès qu'à 10 à 25 % du parc locatif privé.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Le niveau de loyer ici pris en compte est le loyer de marché (emménagé de moins d'un an) et il ne comprend pas les charges locatives, qui sont également à payer par le locataire et peuvent accentuer les difficultés d'accès au parc locatif privé. Pour les EPCI hors Métropole, le niveau de loyer de marché appliqué est celui de la zone 9 de l'OLL (Périphérie). Pour louer leur bien, les propriétaires-bailleurs exigent généralement du locataire que celui-ci gagne 3 fois le loyer. Pour étudier l'accessibilité des ménages au parc locatif privé, le revenu annuel nécessaire a été estimé en multipliant par trois le loyer mensuel médian en euros observé par l'OLL et en le ramenant sur un an. Pour chaque EPCI, il a été calculé, au regard des déciles de revenu, la part de ménages disposant de ce revenu nécessaire pour accéder au parc locatif privé au regard des déciles de revenus. Les données sur les revenus disponibles des ménages issus de Filosofi (INSEE) ne permettent pas d'obtenir un niveau de revenu à l'échelle du Grand Clermont : l'analyse a donc été faite à l'échelle des EPCI du Grand Clermont.

UN NIVEAU DE LOYER LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉ POUR LA GESTION DÉLÉGUÉE

Sur l'ensemble du périmètre d'observation, les niveaux de loyers en €/m² hors charges sont globalement plus élevés pour les logements en gestion déléguée que pour ceux en gestion directe avec un écart observé de +0,8 €/m². 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 9 %) ou encore un taux de relocation plus important en gestion déléguée (47 % contre 23 %) entraînent en effet une réévaluation plus régulière du loyer pouvant expliquer cet écart.

Sur les secteurs Périphérie et Couronnes, et à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole ou de Clermont-Ferrand, l'écart entre la gestion déléguée et la gestion directe est partout de 0,6 €/m², soit un peu moins marqué qu'à l'échelle du périmètre d'observation. En infra communal sur Clermont-Ferrand, l'écart entre les deux modes de gestion est très marqué sur le secteur nord et nord-ouest (Clermont-Ferrand 2) avec 1.1 €/m² d'écart) et très peu marqué sur le secteur centre et est (Clermont-Ferrand 1) avec 0.2 €/m² d'écart.

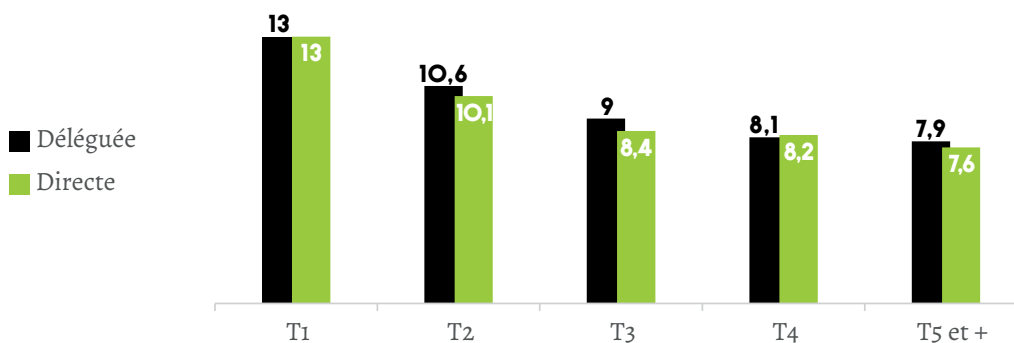
Zones	Loyer médian (hors charges) en €/m ²	
	Gestion déléguée	Gestion directe
Clermont-Ferrand 1	10,3	10,1
Clermont-Ferrand 2	9,9	8,8
Clermont-Ferrand	10,2	9,6
Couronnes	9,6	9
CAM	10,0	9,4
Périphérie	8,3	7,7
Grand Clermont	9,7	8,9

Sources : OLL 2022

L'écart de niveaux de loyers selon les typologies de logements au regard du mode de gestion est variable selon la typologie de logements. Pour les T1 et les T4, le mode de gestion ne semble pas avoir d'influence sur les niveaux de loyers observés, ceux-ci étant très proches entre les deux

modes de gestion. Pour les autres typologies de logements, la gestion déléguée a tendance à se traduire par des niveaux de loyers plus élevés : +0,3 €/m² pour les T2 et les T5, +0,6 €/m² pour les T3.

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



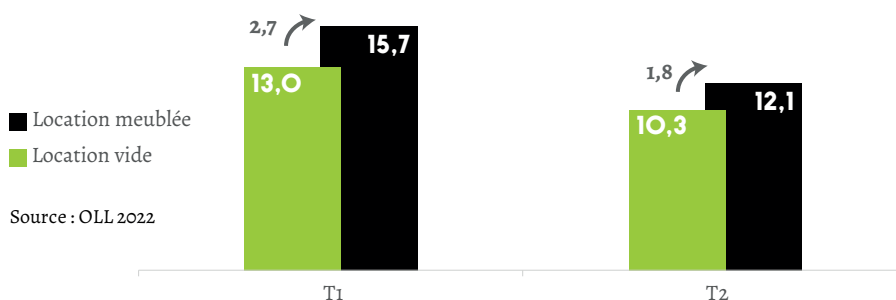
Source : OLL 2022

DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES

CHIFFRES CLÉS SUR LES LOCATIONS MEUBLÉES

		Meublés	Vides
Grand Clermont	Loyer médian hors charges (€/m ²)	13,3	9,3
	Loyer médian hors charges des appartements (€/m ²)	13,4	9,6
	Loyer médian hors charges des locataires de moins d'un an (€/m ²)	13,5	10
	Taux de rotation	58%	34%
Clermont -Ferrand	Loyer médian hors charges (€/m ²)	13,6	10

LOYER MEDIAN (HORS CHARGES) EN €/m² SELON LE TYPE DE LOCATION POUR LES PETITES TYPOLOGIES



La majorité des logements locatifs meublés se situent au sein de la Métropole (81 %) et plus particulièrement de Clermont-Ferrand (54 %). Parmi ceux-ci, les logements de petite taille et les appartements sont prédominants. Au vu de ces caractéristiques et de leurs équipements, les locations meublées sont souvent louées

par des populations mobiles, notamment des étudiants, d'où un taux de rotation important. Les niveaux de loyers des meublés sont plus élevés que pour les logements vides, notamment pour les T1, du fait des fréquentes relocations et des équipements supplémentaires fournis par rapport à un logement vide.

LES ÉVOLUTIONS DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE 2016 ET 2022

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 clermontoise qui consiste à comparer des indicateurs (taux d'évolution et écart de loyer en € et €/m²) entre deux dates de collecte, à savoir 2016 et 2022. 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.

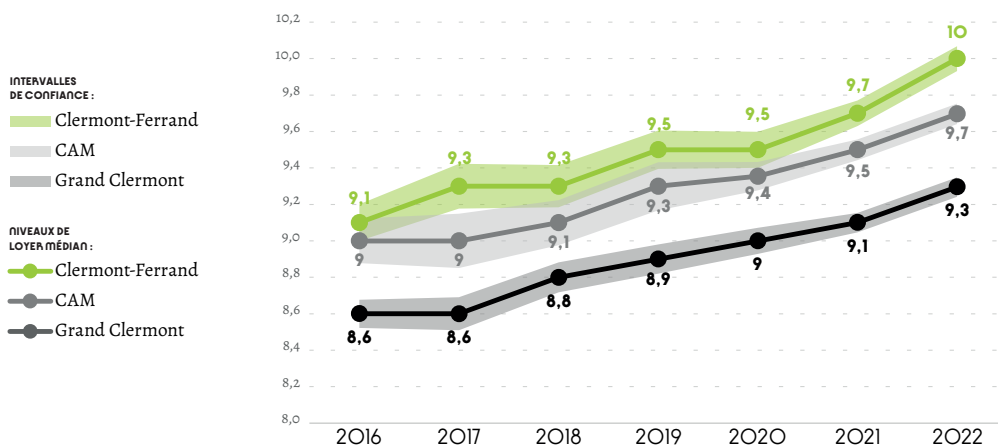
Afin, de palier à ces limites, l'ANIL, travaille depuis plusieurs années à la construction d'une méthodologie de mesure de l'évolution des loyers plus robuste, permettant de présenter des résultats plus fiables, et commune au réseau des OLL. Cette méthodologie devrait reposer sur l'utilisation d'un modèle hédonique [3] construit pour mesurer les évolutions dans les OLL. Celle-ci a été présentée en 2023 au comité scientifique et devrait prochainement pouvoir se déployer dans tous les OLL du réseau.

UNE AUGMENTATION DES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² QUI S'ACCÉLÈRE EN 2022

Entre 2016 et 2022, le niveau de loyers médian en €/m² hors charges a augmenté de 0,7 €/m² à l'échelle du Grand Clermont, passant de 8,6 €/m² à 9,3 €/m². Ce phénomène est observé dans des proportions similaires au sein de Clermont Auvergne Métropole (+0,7 €/m²), et est plus important à Clermont-Ferrand, où les loyers ont augmenté de 0,9 €/m² sur la même période.

Avec un taux d'évolution annuel moyen de 1,3 % sur cette période, l'augmentation des niveaux de loyers constatée reste sur un rythme relativement modéré mais qui semble s'accélérer sur la dernière année.

ÉVOLUTION DU LOYER MÉDIAN EN €/M² ENTRE 2016 ET 2022



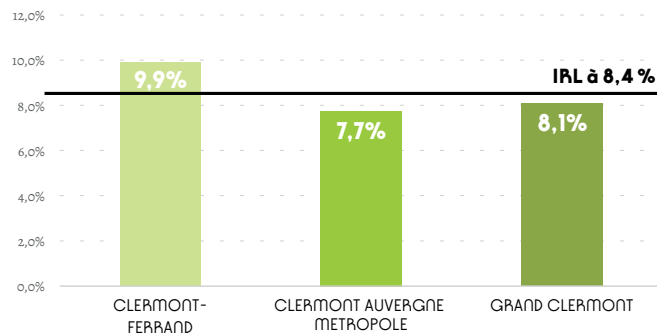
Source : OLL 2016 à 2022

3 - Une méthode hédonique prend en compte les caractéristiques des logements influant sur le montant des loyers pour estimer leur évolution.

L'augmentation des niveaux de loyer en €/m² hors charges s'explique principalement par l'application de l'indice de référence des loyers (IRL). L'IRL peut être appliqué une fois par an par le propriétaire-bailleur pour réviser le loyer. En 2022, cet indice a connu une forte hausse liée à l'inflation. Sa valeur a ainsi augmenté de 8,4 % en moyenne entre 2016 et 2022, alors qu'elle avait augmenté de 4,9 % entre 2016 et 2021.

Pour autant, l'évolution observée à Clermont-Ferrand (9,9 %) est supérieure à l'évolution de l'IRL. La forte rotation des locataires dans ce secteur a vraisemblablement occasionné des augmentations de loyers plus systématiques lors du renouvellement des baux.

TAUX D'ÉVOLUTION DU LOYER MÉDIAN ENTRE 2016 ET 2022 COMPARÉS À L'IRL



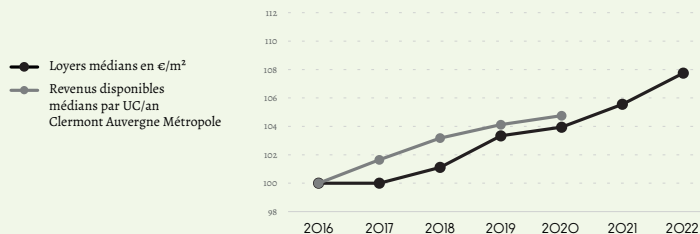
Source : OLL 2016 à 2022

UNE AUGMENTATION DES NIVEAUX DE LOYERS SUPPORTABLE POUR LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE MAIS PLUS TENDUE À L'ÉCHELLE DE CLERMONT-FERRAND

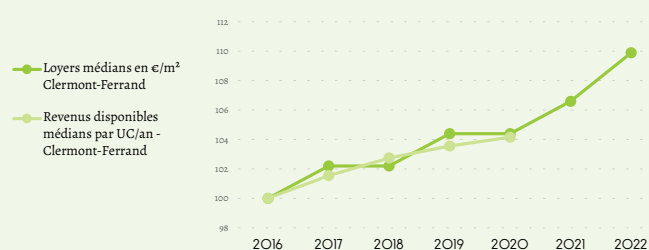
De 2016 à 2020, le revenu médian des locataires du parc privé de Clermont Auvergne Métropole est passé de 18 997 €/UC/an à 19 900 €/UC/an soit une évolution de 4,8 %, là où les niveaux de loyers avaient augmenté de 3,9 % sur la même période. Sur cette période, l'augmentation des revenus des locataires du parc privé leur permet donc de supporter le coût de leur loyer malgré son augmentation. A Clermont-Ferrand, le revenu médian des locataires du parc privé est passé de 18 357 €/UC/an en 2016 à 19 120 €/UC/an en 2020, soit une évolution de 4,2 % là où les niveaux de loyers avaient augmenté de 4,4 %. Les niveaux de loyers de la ville-centre ont donc augmenté plus rapidement que les revenus des locataires du parc privé, et ce avant même l'augmentation plus forte des loyers constatée en 2022. Dans le contexte d'inflation actuel, le coût du logement va peser de plus en plus dans le budget des locataires du parc privé de la ville-centre, mais sans doute aussi au-delà.

ÉVOLUTIONS COMPARÉES DES REVENUS DISPONIBLES DES LOCATAIRES ET DES NIVEAUX DE LOYERS (BASE 100 EN 2016)

CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE



CLERMONT-FERRAND



Sources : Filosofi 2016 à 2020 – OLL 2016-2022

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

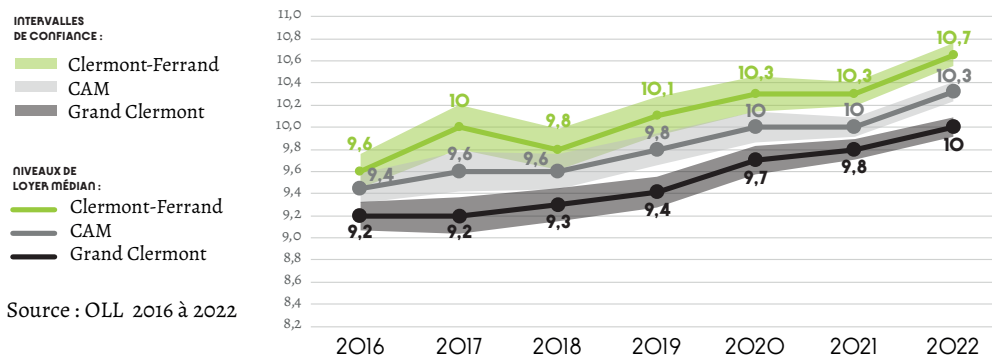
Le dernier millésime de la donnée Filosofi (INSEE) permettant de connaître les revenus médians disponibles par UC/an des locataires du parc privé portant sur les données 2020, il n'est pas possible de connaître les évolutions des revenus jusqu'à 2022. De plus, ces données ne sont pas disponibles à l'échelle du Grand Clermont. Aussi l'analyse du rapprochement de ces deux variables n'est possible qu'aux échelles de Clermont-Ferrand et de Clermont Auvergne Métropole.

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

L'observation des niveaux de loyers de marché (loyers des emménagés de moins d'un an) confirme cette hypothèse. Les niveaux de loyer de marché en €/m² hors charges ont augmenté sur la période 2016-2022, de façon nette à Clermont (+1,1 €/m²) mais également sur l'ensemble de Clermont Auvergne Métropole (+0,9 €/m²) et du Grand Clermont (+0,8 €/m²). Ces évolutions différenciées des niveaux de loyers de marché selon les secteurs sont fortement liées

à la structure du parc locatif privé des zones. Néanmoins, on constate, qu'à l'occasion de changement de bail, les propriétaires ont partout réévalué les loyers tant pour les petits logements de la ville-centre que pour les plus grandes locations du reste du territoire. La plus grande mobilité des locataires de la ville-centre explique l'augmentation plus rapide des loyers de marché dans ce secteur.

ÉVOLUTION DU LOYER DE MARCHÉ MÉDIAN EN €/M² ENTRE 2016 ET 2022



LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE DANS LE RÉSEAU OLL

UN OBSERVATOIRE MEMBRE DU RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Aujourd'hui, le réseau des observatoires locaux des loyers se compose de 34 observatoires enquêtant sur 54 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.

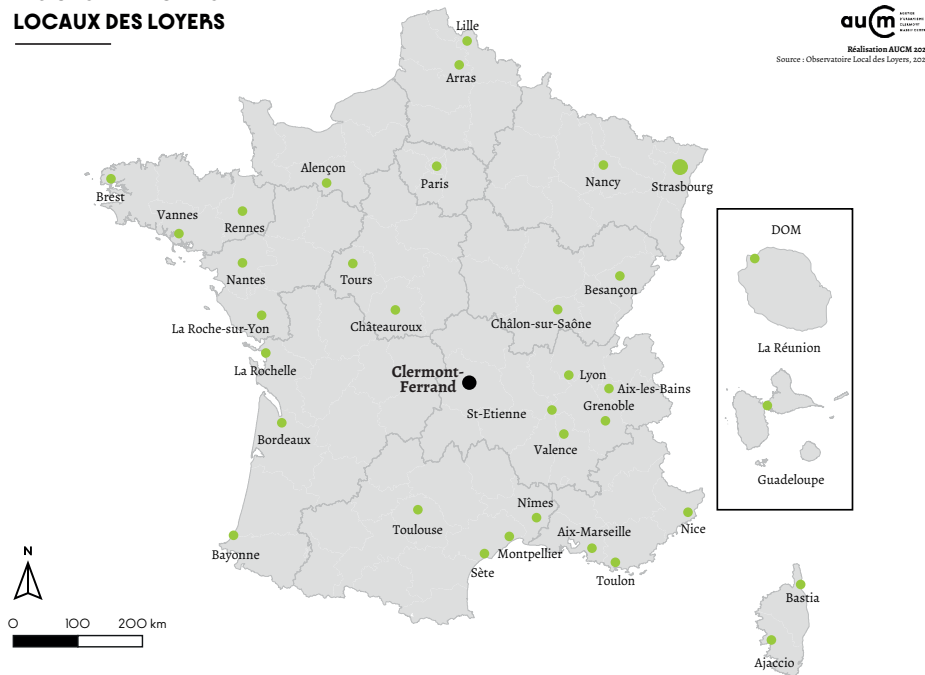
Les observatoires membres de ce réseau respectent des principes communs :

- 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 se trouvent cinq autres OLL (Lyon, Grenoble, Saint-Étienne, la Drôme-Ardèche et Aix-les-Bains).

LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



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://aucm.fr/>

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

Les niveaux de loyers observés dans l'agglomération clermontoise sont relativement peu élevés comparativement aux autres territoires du réseau OLL. Avec un loyer médian de 9,3 €/m², l'OLL clermontoise a un niveau de loyer proche de celui d'Arras et de Besançon et a le 20^{ème} niveau de loyer le moins élevé sur les 54 territoires observés par le réseau.

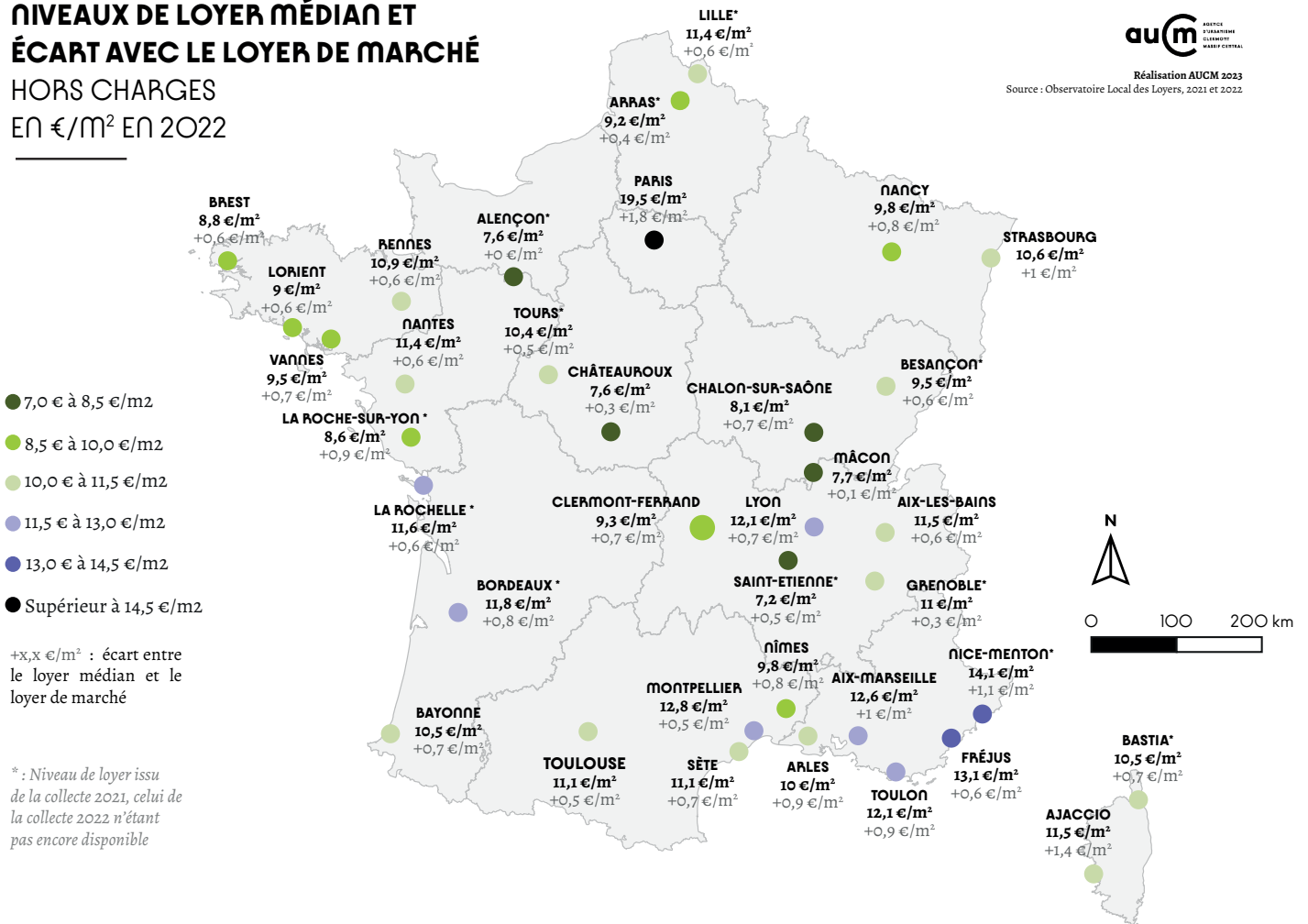
inférieur à ceux de Lyon (écart de 2,8 €/m²), Aix-les-Bains (2,2 €/m²) et Grenoble (1,7 €/m²).

L'écart constaté entre le loyer médian observé par l'OLL et le loyer médian de marché pour l'agglomération clermontoise se situe dans la moyenne des écarts constatés à l'échelle nationale, signe que le marché locatif privé clermontois connaît une certaine dynamique à la relocation.

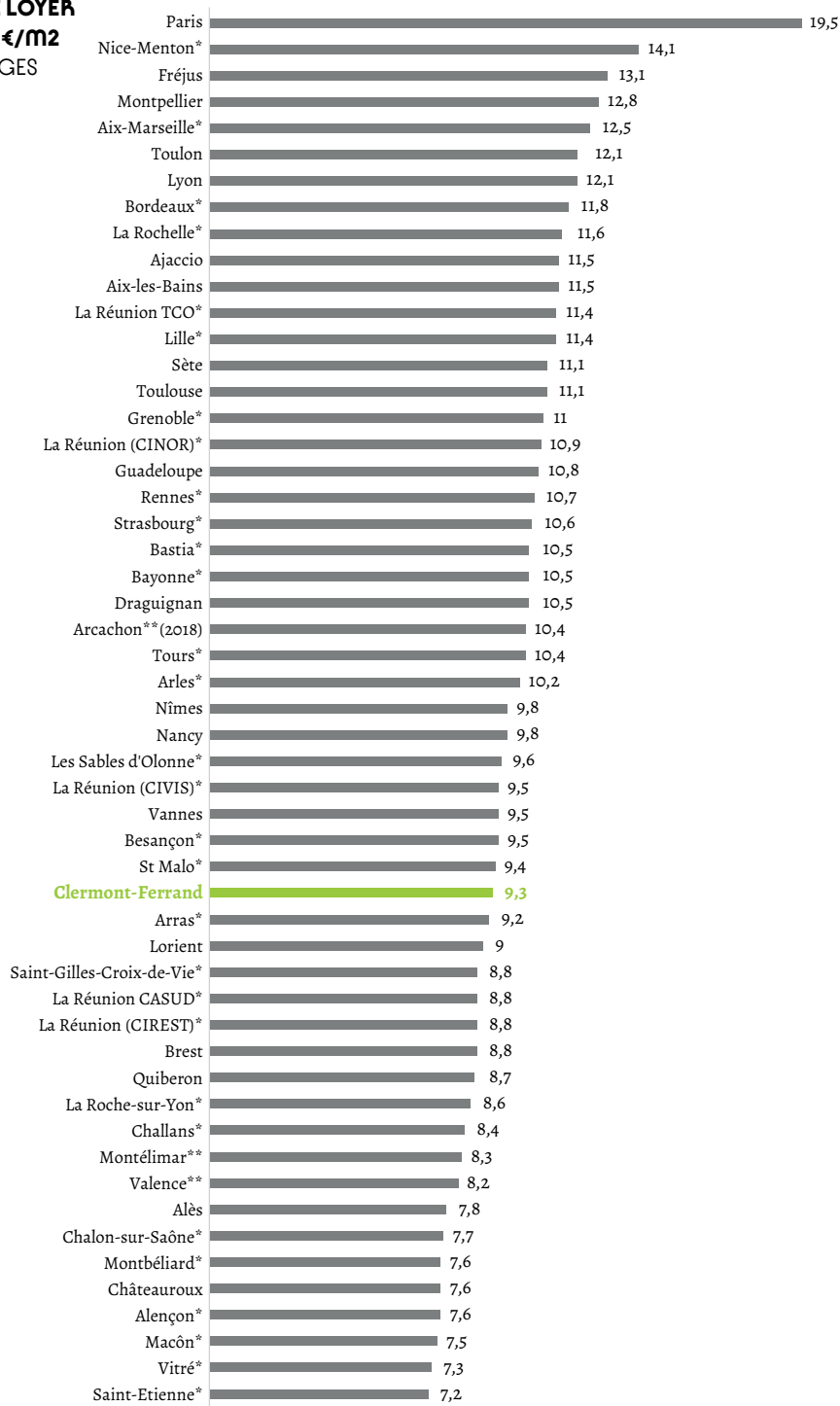
Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le niveau de loyer de l'agglomération clermontoise est supérieur de 2,1 €/m² à celui de St-Etienne, mais

La carte ci-dessous présente les résultats à l'échelle des agglomérations au sens OLL.

NIVEAUX DE LOYER MÉDIAN ET ÉCART AVEC LE LOYER DE MARCHÉ HORS CHARGES EN €/m² EN 2022



NIVEAUX DE LOYER
MÉDIAN EN €/M2
 HORS CHARGES
 EN 2022



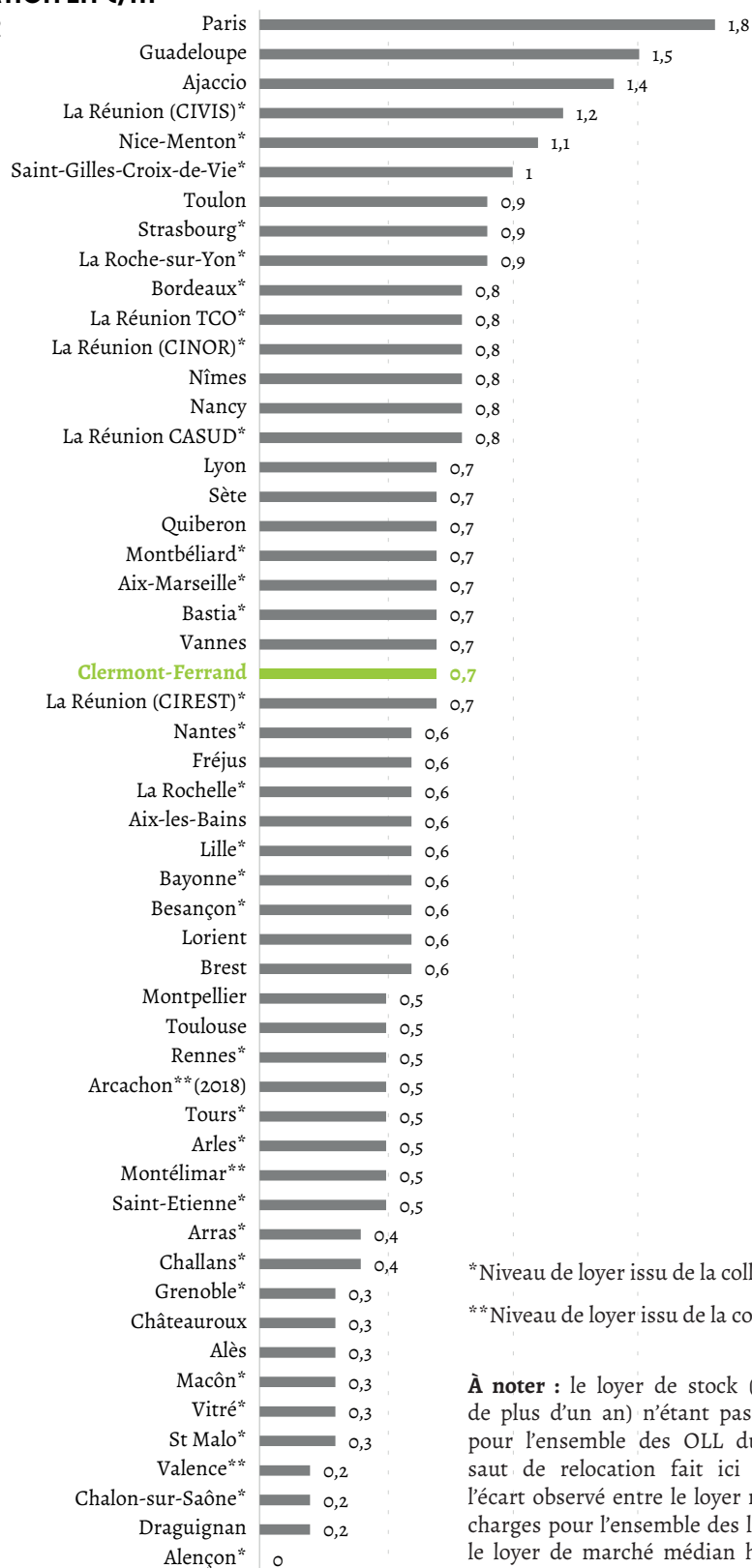
* Niveau de loyer issu de la collecte 2021

** Niveau de loyer issu de la collecte 2020

Source : OLL 2022, 2021 et 2020

SAUT DE RELOCATION EN €/M²

OBSERVÉ EN 2022



* Niveau de loyer issu de la collecte 2021

** Niveau de loyer issu de la collecte 2020

À noter : le loyer de stock (emménagés de plus d'un an) n'étant pas disponibles pour l'ensemble des OLL du réseau, le saut de relocation fait ici référence à l'écart observé entre le loyer médian hors charges pour l'ensemble des logements et le loyer de marché médian hors charges (emménagés de moins d'un an).

Source : OLL 2022, 2021 et 2020

Les marchés locatifs privés du réseau OLL ne sont pas directement comparables entre eux du fait des caractéristiques différenciées de leurs marchés locaux de l'habitat ou de leur tension locative. Afin de pouvoir comparer le marché locatif privé clermontois à d'autres OLL, le choix a été fait de regarder les revenus des locataires du parc privé au regard des niveaux de loyers observés et de concentrer cet exercice de comparaison sur des territoires au marché locatif privé de taille équivalente à celle de l'OLL clermontois. Pour effacer les différences dues à l'hétérogénéité des périmètres OLL, la comparaison a été faite à l'échelle des principales intercommunalités de ces territoires. Ainsi, pour l'OLL clermontois, seuls les résultats à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole sont pris en compte dans cet exercice. Dans le réseau des OLL, les métropoles de Nancy, Tours, Saint-Étienne et la communauté d'agglomération de Nîmes ayant un volume de parc locatif proche de celui de la métropole clermontoise (entre 41 000 et 55 000 logements locatifs privés), ont été retenues pour cet exercice de comparaison.

Parmi ces territoires, Clermont Auvergne Métropole a des niveaux de loyers équivalents à ceux de la métropole du Grand Nancy et Nîmes Métropole, proches de 9,8 €/m². Pour autant, les

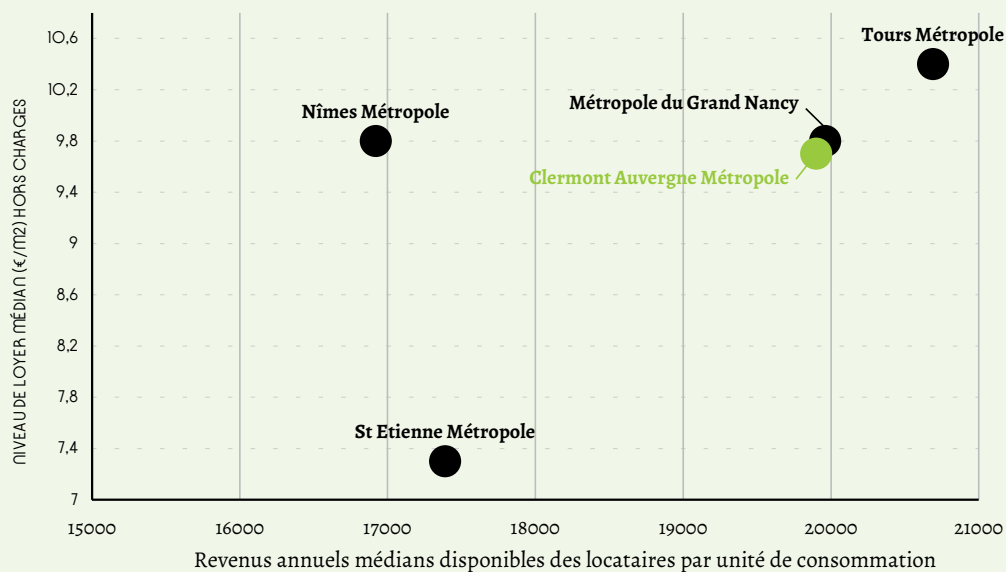
locataires des parcs locatifs privés clermontois et nancéiens ont des revenus médians disponibles par unité de consommation très proches de ceux observés à l'échelle nationale et supérieurs à ceux de l'agglomération nîmoise, respectivement environ 19 900 € et 16 900 €/UC/an.

Ainsi, au regard de leurs revenus et des niveaux de loyers, les locataires du parc locatif privé des métropoles clermontoises et nancéiennes ont une dépense de logement moins conséquente que ceux de l'intercommunalité nîmoise.

A Tours Métropole, les niveaux de loyers médians observés sont les plus élevés parmi les territoires de comparaison (10,4 €/m²), et c'est aussi là que les locataires du parc privé ont les plus hauts niveaux de revenus (20 700 €).

Dans la métropole stéphanoise, le marché locatif privé est relativement détendu : bien que les locataires aient des revenus relativement modestes, c'est aussi là que l'on trouve les niveaux de loyers les moins élevés.

NIVEAUX DE LOYERS MÉDIAN SELOŒ LE REVENU DISPONIBLE DES LOCATAIRES



Source : Filosofi 2020 ; OLL 2021 et 2022 selon le territoire

→ A l'échelle de la France métropolitaine, les ménages locataires du parc privé ont un revenu annuel médian disponible par UC de 19 740 €

UN PARC LOCATIF PRIVE DES TRENTE GLORIEUSES AUX FAIBLES PERFORMANCES THERMIQUES

L'ANIL, qui porte le réseau des OLL, a publié en juillet 2023 les montants des loyers du parc privé en France, calculés à partir des résultats 2021 des observatoires. Dans cette publication, une attention particulière a été portée au parc locatif privé construit entre 1946 et 1970 au regard de ses enjeux de performance énergétique. Ce parc construit avant les premières réformes thermiques pourrait en effet être fortement impacté par l'interdiction de mise en location des logements dits « passoires thermiques » (DPE E à G) instaurée dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Par ailleurs, pour comparer les niveaux de loyer des logements de cette période à l'échelle du réseau, l'ANIL s'est intéressée au T3, bien le plus fréquemment loué en France.

Sur le périmètre de l'OLL clermontois comme à l'échelle nationale, les logements construits entre 1946 et 1970 représentent un logement sur cinq du parc locatif privé. Ces logements sont généralement des appartements T3 et T4, dans des immeubles équipés d'un chauffage central collectif et rarement dotés d'un ascenseur. Dans la majorité des territoires couverts par un OLL, les logements construits durant les Trente Glorieuses affichent des loyers généralement moins chers que ceux mesurés pour l'ensemble des biens. En ce sens, l'OLL du Grand Clermont ne fait pas exception. Les niveaux des loyers des T3 construits entre 1946 et 1970, observés dans l'OLL clermontois sont parmi les plus bas du réseau (8,3 €/m²), signe que ce parc y est peu attractif. La faible performance énergétique et les charges locatives élevées observées sur le parc de

cette période, problématiques pour les locataires, obligent les bailleurs à pratiquer des niveaux de loyers hors charges peu élevés pour compenser.

Avec un montant médian de 72 € observé pour l'ensemble des OLL et de 50 € sur le périmètre clermontois, les charges locatives des logements de cette période sont parmi les plus onéreuses en comparaison des autres périodes. Le montant des charges locatives est en partie corrélée à la performance énergétique des logements, elle-même corrélée à l'époque de construction. A l'échelle nationale, 91% des « passoires énergétiques » [4] (DPE F à G) louées dans le secteur privé sont des logements construits avant la première réforme thermique (1974), alors que ces logements ne représentent que 57 % du parc locatif privé.

Un travail mené par le réseau des agences d'urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes (URBA 4) et l'ADEME estime que sur l'ensemble du parc de logement du Grand Clermont, 26 % des logements construits avant 1974 sont des « passoires thermiques » (DPE F et G), et 19% dans le parc locatif privé toutes époques de construction confondues. La méthode URBA 4 ne permet pas d'estimer le nombre de passoires thermiques dans le parc locatif privé construit avant 1974. Néanmoins, ces deux indicateurs laissent à penser que, comme à l'échelle nationale, le parc locatif privé construit avant 1974 comporte une forte proportion de « passoires thermiques » et sera fortement impacté par la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience.

POUR ALLER PLUS LOIN

> **Les loyers du parc privé en France à partir des résultats 2021 des Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2023**
<https://www.observatoires-des-loyers.org/22-283/observatoires-des-loyers/actualites-et-publications/fiche/les-loyers-du-parc-prive-en-france-edition-2023.htm>

> **Résultats de l'étude passoires thermiques URBA 4**
<http://www.urba4.org/>

[4] Les passoires énergétiques du parc locatif privé au 1er janvier 2022, Observatoire Nationale de la rénovation énergétique, mai 2023.

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION 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 24 OLL du réseau également agréés (sur 34 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.

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 et 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.

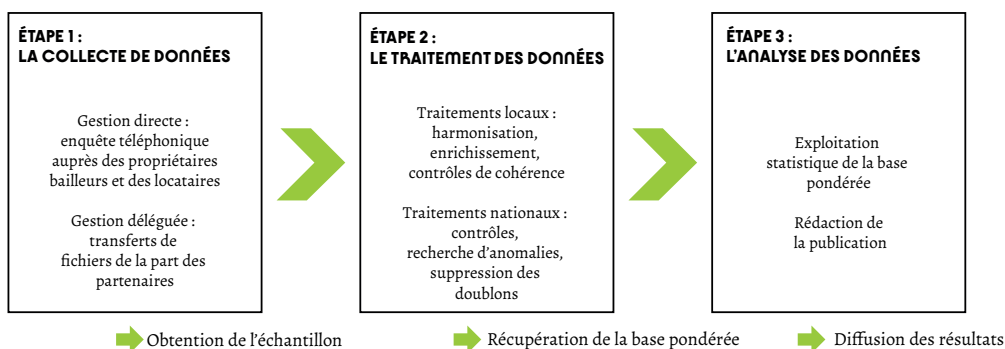
Les données ainsi redressées et enrichies servent de base à l'exploitation statistique effectuée par l'Agence d'urbanisme en vue de la production de la publication annuelle de l'observatoire.

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 2022, l'OLL clermontois devait collecter 8 882 logements loués vides en gestion déléguée et 1 100 logements loués vides en gestion directe. À ceci, s'ajoute également la collecte de données pour 288 logements meublés, tous types de gestion confondus. Pour l'année 2022, le nombre de données collectées permet pour la première fois l'atteinte globale des quotas.

Ainsi, 1573 logements supplémentaires ont été enquêtés en 2022 par rapport à 2021, grâce à l'obtention de l'agrément qui a permis de bénéficier des données CLAMEUR [5]. Au total, 20 professionnels de l'immobilier ont fourni des données à l'OLL en 2022. Il s'agit de la meilleure année de collecte de l'OLL depuis sa création, venant ainsi conforter la fiabilité des résultats.



[5] CLAMEUR est un observatoire des marchés locatifs privés créé à initiative de syndicats professionnels, fédérations, associations, groupes, réseaux et gestionnaires immobiliers (UNIS, FNAIM, SNPI, PLURIENCE, UNPI et FONCIA). Les données de ces membres sont donc transmises par CLAMEUR aux OLL.

DONNÉES COLLECTÉES EN 2022

1 139 références de logements
en **gestion directe** collectées

[Soit **103 %** de l'objectif de collecte atteint
pour ce mode de gestion]



9 614 références de logements
en **gestion déléguée** collectées

[Soit **108 %** de l'objectif de collecte atteint
pour ce mode de gestion]



10 753 références
de logements collectées

[Soit **108 %** de l'objectif de collecte atteint]

+18 % de l'objectif de collecte atteint
par rapport à la collecte 2021

Un taux de sondage de **23 %**
du parc locatif privé
du Grand Clermont

271 références de logements
locatifs meublés également collectés

Source : OLL 2022

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.

Revenu disponible

(par unité de consommation) Revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités nets des cotisations sociales, les indemnités

de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on divise ce revenu par le nombre d'unités de consommation (1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour un enfant de moins de 14 ans).

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.





Crédit photo : AUCM - Balade sensible Observatoire Socia (2020)



AGENCE
D'URBANISME
CLERMONT
MASSIF CENTRAL

FINANCEURS : Clermont Auvergne Métropole, État

FOURNISSEURS DE DONNEES : Cabinet Boucomont, CLAMEUR, Clermont Province, FNAIM, EID Immobilier, 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

Rédaction - Etude : Amélie LEROUX, sous la direction de Stéphanie TERRISSE, avec l'appui de Stéphanie CLOUET, Fabrice RAVEL et Toavina ANDRIAMANANTSOA

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