

ENQUÊTE 2023 DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

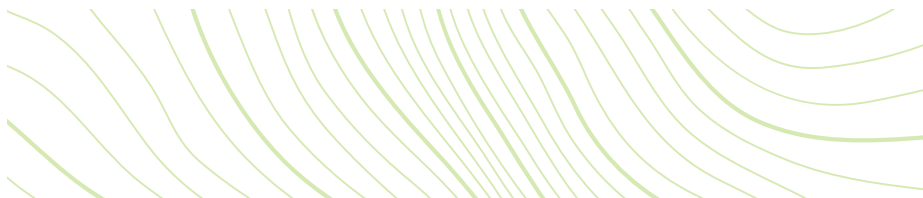
OBSERVATOIRE DE L'AUCM



JUIN 2025

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE

AVANT-PROPOS



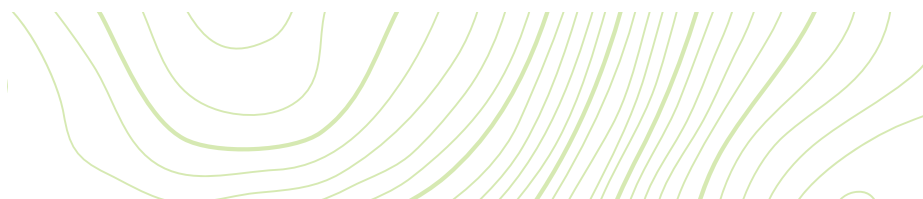
Le parc locatif privé, par sa facilité d'accès et la diversité de sa composition, permet de satisfaire de multiples besoins en logements et constitue un élément essentiel du parcours résidentiel des ménages. Il est à la fois une « porte d'entrée » sur le territoire pour les nouvelles populations qui s'installent, une première étape pour les jeunes quittant le domicile parental, une offre complémentaire du parc social pour les ménages modestes ou plus globalement le logement d'un habitant sur trois.

Observer les niveaux de loyers du parc locatif privé d'une agglomération permet d'améliorer la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques locales en matière de logement en ayant la préoccupation de l'impact de ces politiques sur le coût des logements et la capacité des ménages à se loger. Observer dans le cadre du réseau des Observatoires Locaux des Loyers permet par ailleurs de situer le marché local dans un contexte national.

En 2023, pour la huitième 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 ont été obtenus à partir des données collectées en début d'année 2023 auprès des professionnels de l'immobilier locaux, et en mai-juin 2023 auprès des propriétaires en gestion directe via une enquête téléphonique. Ce sont 8 359 logements loués vides qui ont été enquêtés pour construire ces résultats.

La présente publication propose comme chaque année une analyse des loyers selon les zones enquêtées, les caractéristiques des logements loués et au regard des loyers observés au sein du réseau OLL. Cette année, pour la première fois les résultats sont diffusés selon le nouveau zonage en isoloyer.





QUE FAUT-IL RETENIR ?

- > Un loyer médian de 9,5 €/m² observé sur l'ensemble du territoire du Grand Clermont, qui masque des disparités selon les déterminants influant sur le loyer.
- > Un marché locatif privé relativement accessible au regard des loyers observés ailleurs en France par le réseau des OLL.
- > Une augmentation des niveaux de loyers depuis 2 ans supérieure à l'Indice de Référence des Loyers, signe d'une mise sous tension du marché locatif clermontois.
- > Des niveaux de loyers plus élevés dans les quartiers centraux de Clermont-Ferrand, Aubière, Chamalières et Beaumont, liés à une structure du parc locatif privé composée essentiellement de petits logements (niveaux de loyers au m² plus élevés), à des locataires plus mobiles (étudiants, jeunes actifs, personne seule) et à une proximité avec les services et commerces.
- > Des logements d'une pièce qui affichent les loyers au m² les plus élevés du parc dans l'ensemble des zones d'observation, ce qui se retrouve dans la majorité des OLL.
- > Un parc récent (construit après 1991) attractif : les niveaux de loyers en €/m² pour cette période de construction sont les plus élevés observés. Toutefois, dans les zones 1, 2 et 3 (majoritairement à Clermont-Ferrand), les logements construits après 2005 sont moins onéreux que ceux de la période 1991-2005.
- > Des niveaux de loyers 9 % plus élevés pour les ménages récents que pour les locataires en place dans leur logement depuis plus d'un an, et des emménagements portés par les étudiants.
- > Un essor des locations meublées depuis 2015, lesquelles ont des loyers 1,6 fois plus élevés que pour les locations vides.

DANS L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE, DES NIVEAUX DE LOYERS ENCORE PEU ÉLEVÉS

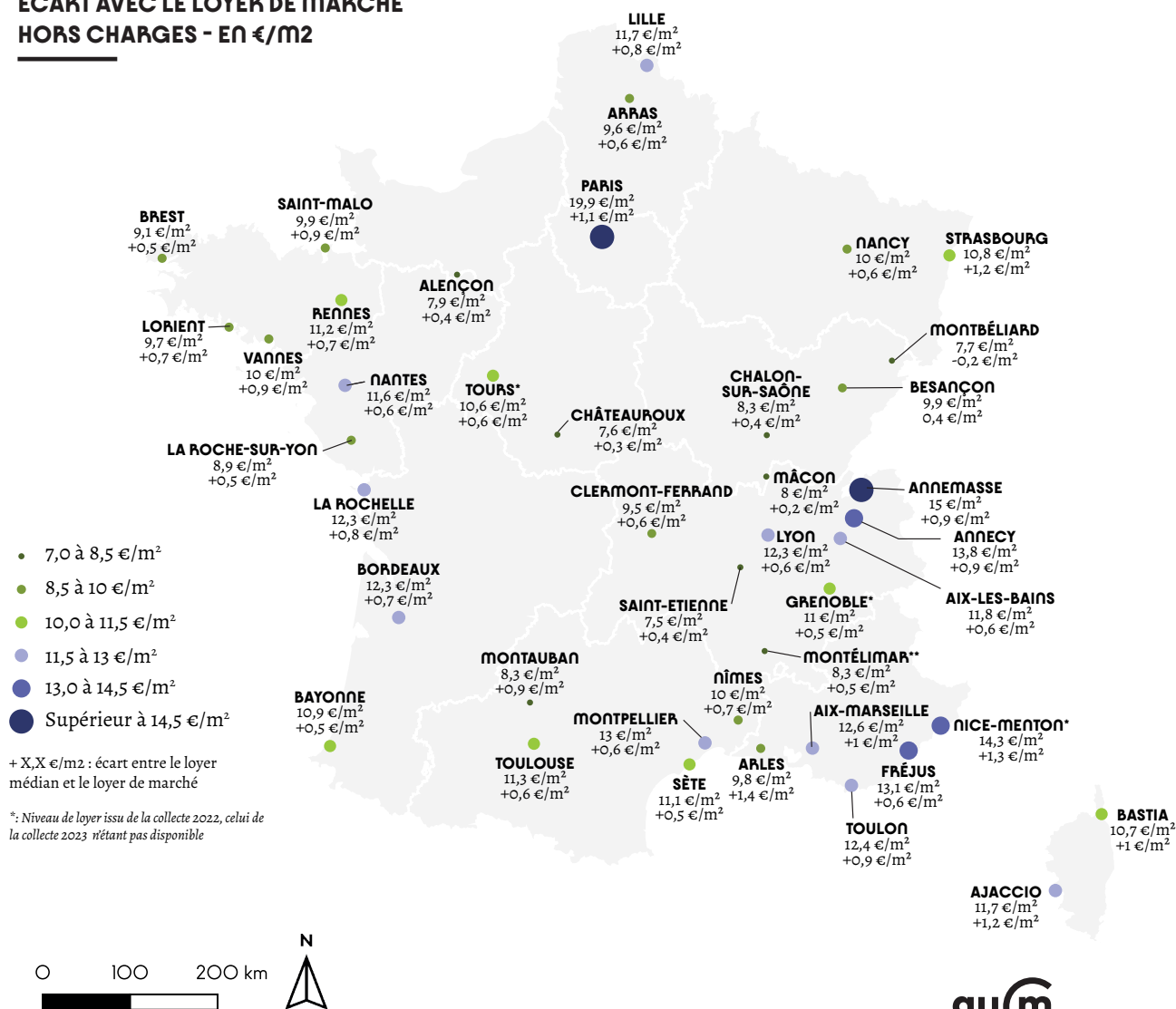
Les niveaux de loyers observés dans l'agglomération clermontoise sont relativement peu élevés comparativement aux autres territoires du réseau OLL. Avec un loyer médian de 9,5 €/m², l'OLL clermontois a un niveau de loyer proche de ceux d'Arras et Lorient et a le quarantième niveau de loyer (sur 56) le moins élevé du réseau des OLL.

Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le niveau de loyer de l'agglomération clermontoise est supérieur de 2 €/m² à celui de Saint-Étienne, mais inférieur à ceux de Lyon (2,8 €/m² de moins), Aix-les-Bains (2,3 €/m²) et Grenoble (1,5 €/m²).

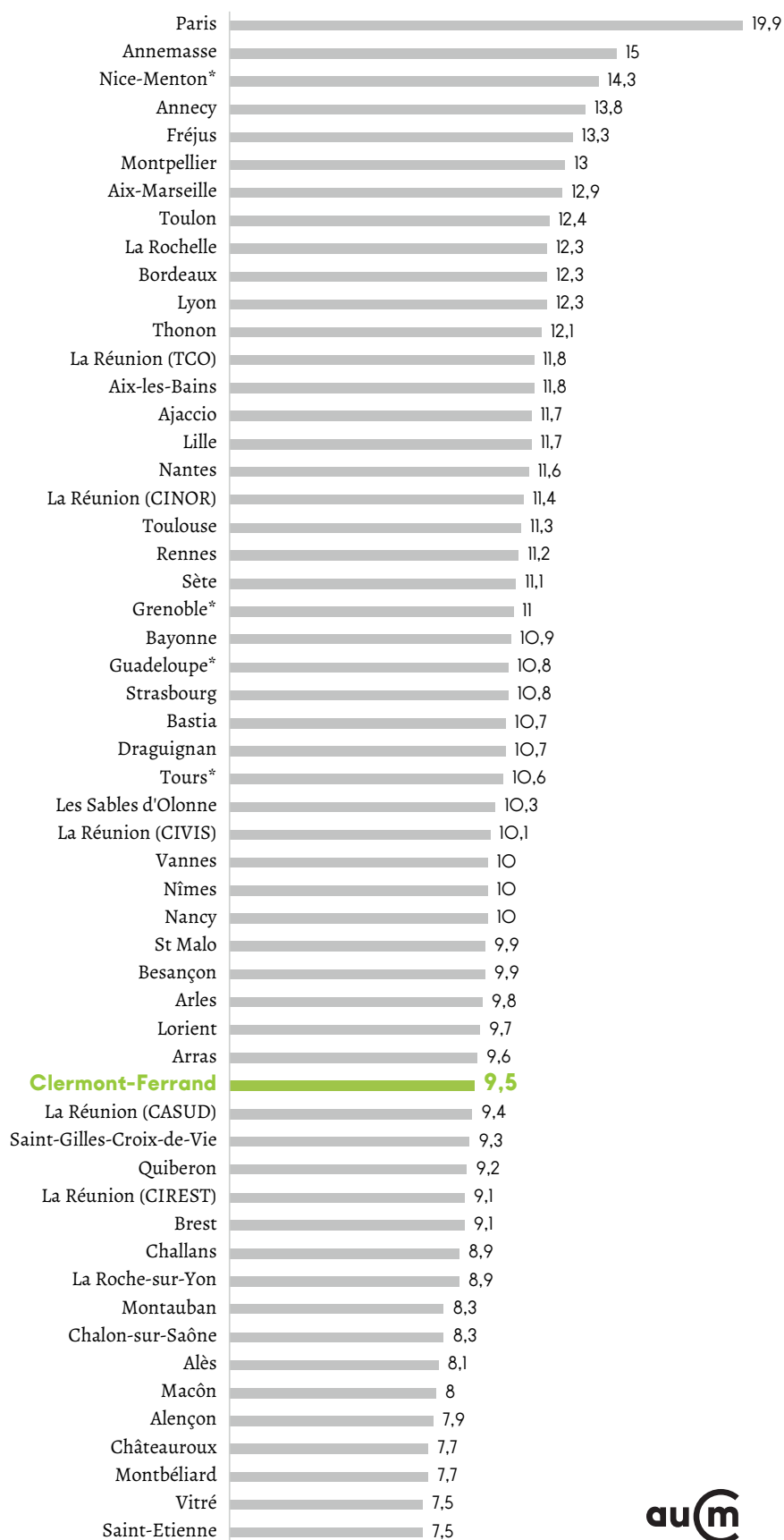
L'écart constaté entre le loyer médian et le loyer médian de marché pour l'agglomération clermontoise est de 0,6, soit légèrement inférieur à la moyenne des écarts constatés à l'échelle nationale (0,9), traduisant un marché locatif privé à la relocation relativement dynamique.

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



NIVEAU DE LOYERS MÉDIANS EN €/m² HORS CHARGES EN 2023



*Niveau de loyer issu de la collecte 2022



Réalisation : AUCM 2025
Sources : OLL 2023 et 2022

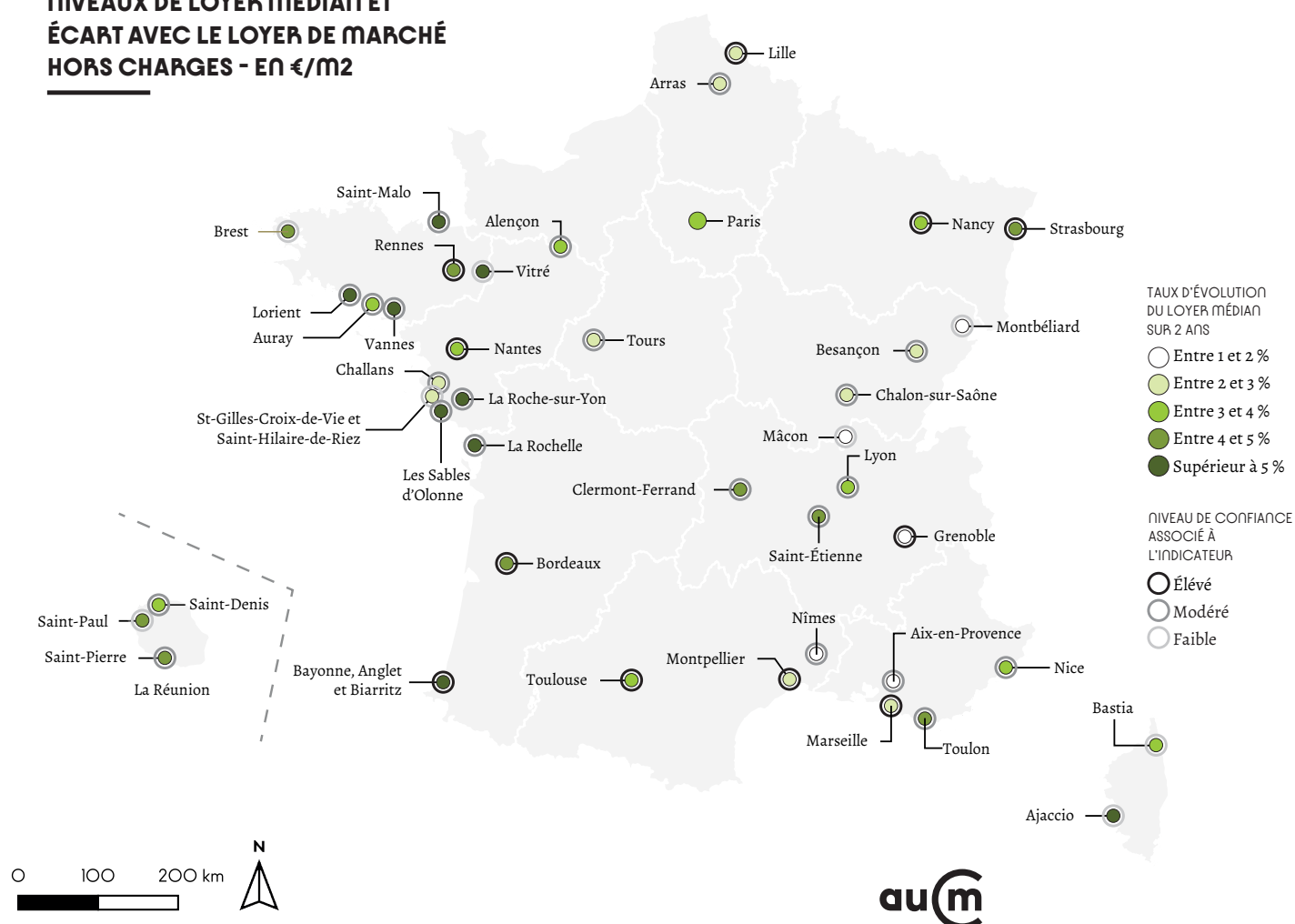
UNE AUGMENTATION DES NIVEAUX DE LOYERS DANS LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND PARMI LES PLUS ÉLEVÉE DU RÉSEAU OLL

A l'échelle de la ville de Clermont-Ferrand, le loyer médian a augmenté de 4,4 %, entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2023. Cette hausse s'explique en partie par l'application de l'indice de référence des loyers (IRL), indice de révision du loyer applicable par le propriétaire-bailleur une fois par an (+2,8 % en moyenne sur cette période) mais ce rattrapage de l'inflation, ne peut expliquer à lui tout seul l'augmentation des niveaux de loyers observée sur la ville de Clermont-Ferrand.

Le marché locatif privé a été mis sous tension par l'augmentation des taux d'intérêts, qui a empêché les candidats à l'accession de libérer leur logements, limitant ainsi le stock de biens locatifs remis sur le marché. L'interdiction progressive de mise en location de passoires thermiques (logements avec un DPE F ou G), peut aussi avoir contribué à l'échelle nationale à une mise sous tension du marché locatif privé en lien avec une raréfaction de l'offre locative privée, amenant mécaniquement les niveaux de loyers à augmenter, face à une demande toujours aussi présente.

Localement, le marché locatif privé de Clermont-Ferrand a d'autant plus souffert de ce contexte que les loyers n'y sont pas encadrés. Ainsi, les propriétaires-bailleurs sont libres d'augmenter leur loyer entre deux locataires ce qui, compte tenu du contexte étudiant de la ville de Clermont-Ferrand, a contribué à augmenter les loyers des petits logements (T1 et T2) reloués plus régulièrement que les grands (T4 et T5+) : 40% des T1-T2 ont été reloués en 2023 contre 30 % des T4-T5.

NIVEAUX DE LOYER MÉDIAN ET ÉCART AVEC LE LOYER DE MARCHÉ HORS CHARGES - EN €/M2



NB : Pour Paris, les calculs ont été réalisés selon une méthodologie propre à l'OLAP, grâce à un suivi des logements en panel. L'OLAP a ainsi calculé des taux d'évolution annuels de +0,6% entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2022 et de +2,5% entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2023.



Réalisation : AUCM 2025

Source : OLL - D'après : ANIL, 2024

« Calcul d'évolutions de loyers à partir des OLL :

Méthode et résultats » - Publication du 20 novembre 2024

ENCART MÉTHODO :

Pour la première fois, le réseau des observatoires locaux des loyers, porté par l'ANIL a publié des travaux sur l'évolution des niveaux de loyers dans les différentes ville-centres dotées d'un OLL. Ce travail, fruit de plusieurs années de construction d'une méthodologie robuste permettant la mesure de l'évolution des loyers, a fait l'objet d'une publication nationale parue en novembre 2024^[1], laquelle est disponible sur le site du réseau des OLL : <https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/publications/details/calcul-devolutions-de-loyers-a-partir-des-donnees-des-observatoires-locaux-des-loyers-methode-et-resultats>

1 Calcul d'évolutions de loyers à partir des données des observatoires locaux des loyers : méthode et résultats, ANIL, novembre 2024.

LE CHANGEMENT DE ZONAGE DE L'OLL CLERMontoIS

L'OLL clermontois couvre le territoire du Grand Clermont, soit 104 communes, dont les 21 communes de la Métropole.

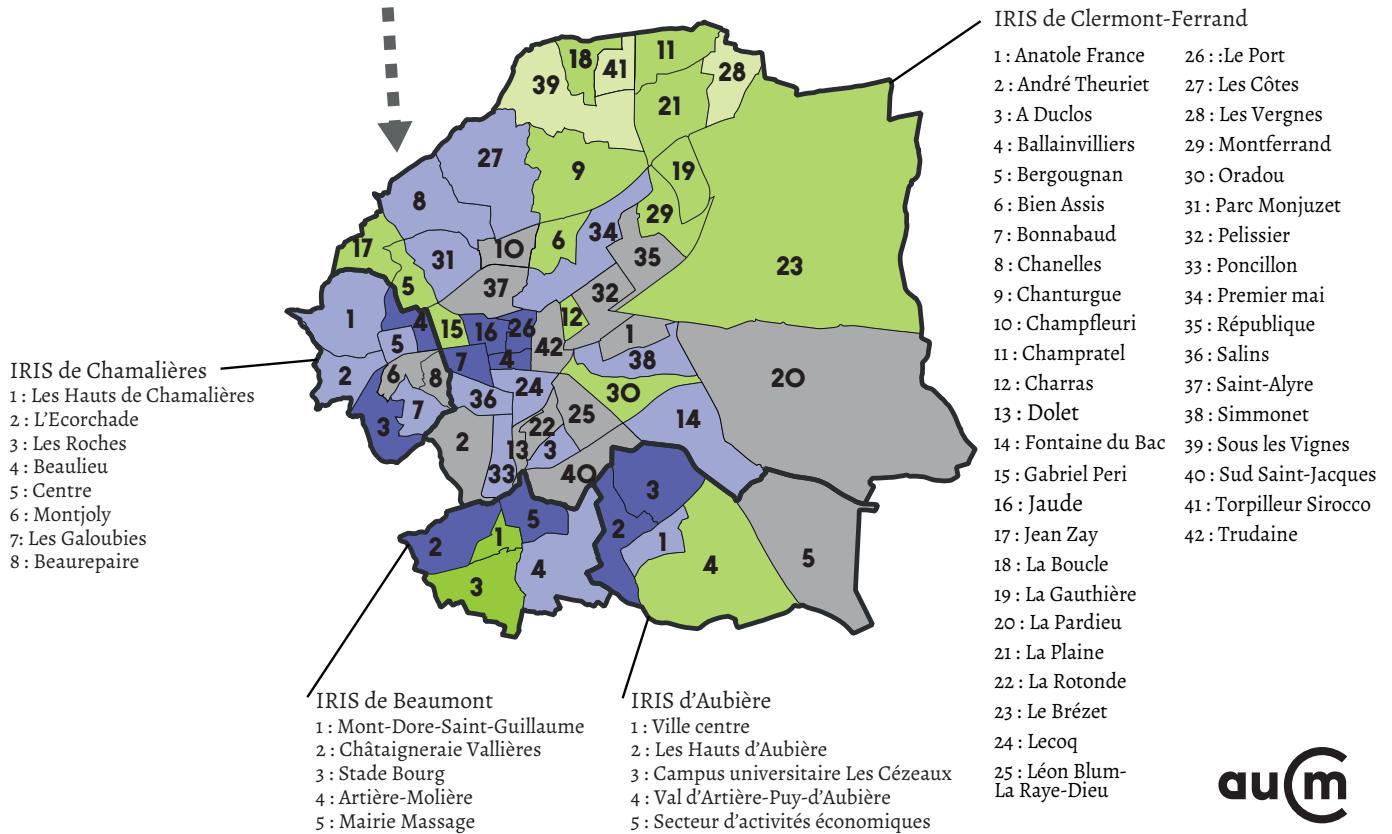
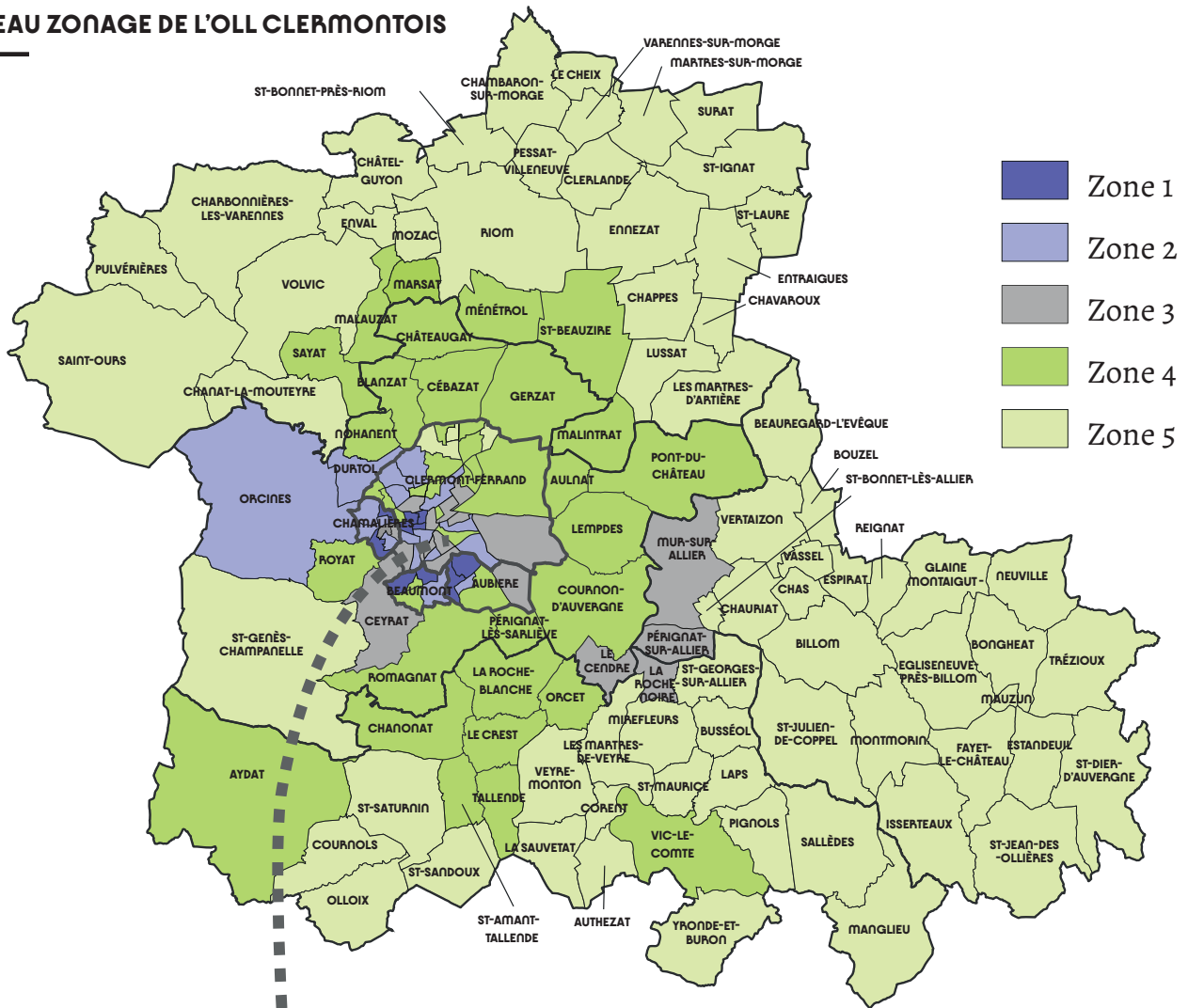
En 2023, le zonage de l'observatoire a été révisé aux regards des recommandations de l'ANIL en faveur de l'adoption d'un zonage défini selon la méthode des isoloyers. L'OLL clermontois est désormais basé sur des zones homogènes du point de vue du marché locatif privé (niveaux de loyers proches pour des caractéristiques de logements similaires) constituées par des regroupements d'IRIS ou de communes.

L'adoption de ce nouveau zonage a été l'occasion de passer d'un zonage « à dire d'experts » en 9 zones d'observation mais où les résultats ne pouvaient être communiqués que sur 4 zones par manque de fiabilité de certains croisements, à un zonage en 5 zones construit spécialement pour l'observation des loyers. La construction de ce zonage a été faite avec les partenaires de l'observatoire, afin de tenir compte de leur connaissance du marché locatif privé.

L'OLL s'appuie désormais sur les 5 zones d'observations de la carte ci-contre.

Les résultats sont également disponibles à des échelles plus larges : ensemble de la ville de Clermont-Ferrand, Clermont Auvergne Métropole et Grand Clermont. Ces échelles, déjà présentes dans les enquêtes de l'OLL réalisées avec l'ancien zonage, permettent d'assurer une continuité des résultats dans le temps.

NOUVEAU ZONAGE DE L'OLL CLERMONTOIS



DONNÉES DE CADRAGE SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : recensement de la population INSEE 2021

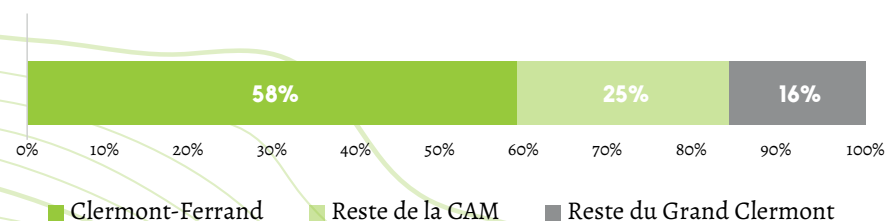
Tableaux détaillés des données de cadrage par zones et caractéristique en annexe.

	Propriétaires occupants		Locataires du parc social		Locataires du parc privé		Ensemble des résidences principales
Clermont-Ferrand	25 020	31%	19 695	25%	33 572	42%	80 150
Reste de Clermont Auvergne Métropole	44 571	63%	10 115	14%	14 584	21%	70 290
TOTAL Clermont Auvergne Métropole	69 591	46%	29 810	20%	48 156	32%	150 440
Reste du Grand Clermont	44 601	77%	3 334	6%	9 322	16%	58 227
TOTAL Grand Clermont	114 192	55%	33 144	16%	57 478	27%	208 667

Source : INSEE 2021

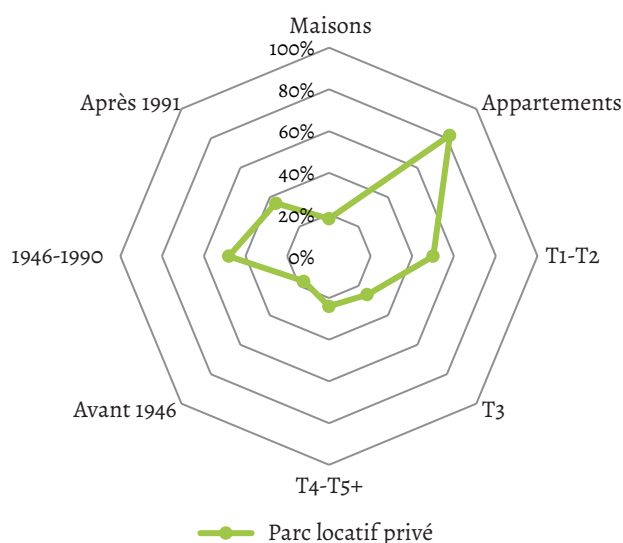
**UN PARC LOCATIF
CONCENTRÉ À
CLERMONT-FERRAND**

LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



Source : INSEE 2021

CARACTÉRISTIQUES DES PARCS LOCATIFS



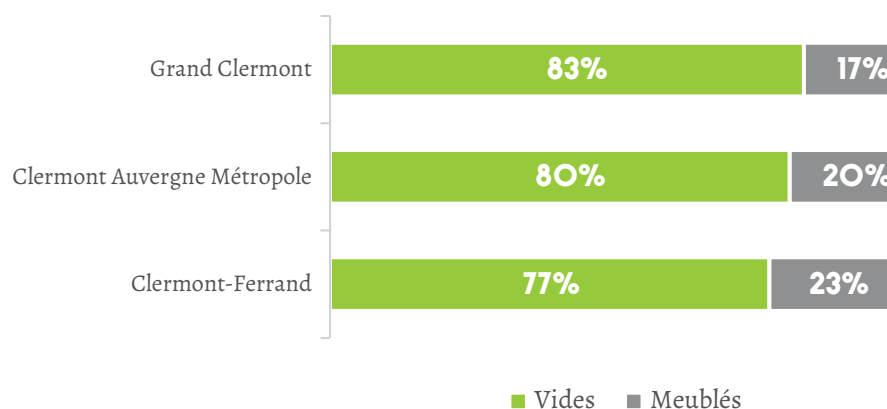
Source : INSEE 2021

**UN PARC LOCATIF
MAJORITAIREMENT
COMPOSÉ
D'APPARTEMENTS**

**UNE PART
IMPORTANTE DE
PETITS LOGEMENTS
AU SEIN DU PARC
LOCATIF PRIVÉ**

**UN PARC
LOCATIF PRIVÉ
MAJORITAIREMENT
CONSTRUIT ENTRE
1946 ET 1990**

PART DES LOGEMENTS VIDES/MEUBLÉS



Source : INSEE 2021

**PRÈS D'UN
LOGEMENT SUR 5
LOUÉS MEUBLÉS
AU SEIN DU PARC
LOCATIF PRIVÉ**

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE : RÉSULTATS 2023

En 2023, le loyer médian hors charges pour l'ensemble de l'agglomération clermontoise tous types de logements confondus est de 9,5 €/m². Pour autant, le niveau de loyer d'un logement est fixé en fonction de différents déterminants et recouvre plusieurs réalités.

■ DES NIVEAUX DE LOYERS AU M² PLUS ÉLEVÉS DANS LES QUARTIERS CENTRAUX

Sur l'ensemble de la ville de Clermont-Ferrand, le niveau de loyer médian hors charges observé en 2023 est de 10,2 €/m². Dans les faits, il existe de fortes disparités selon les quartiers : 80 % des observations sont comprises entre 7,4 €/m² et 14,6 €/m² (écart de 7,2 €/m²). C'est dans les quartiers centraux (Jaude, Le Port, Ballainvilliers et Bonnabaud) que l'on observe les niveaux de loyers au m² les plus élevés, au contraire, certains quartiers présentent des niveaux de loyers peu élevés (ex : Charra, Oradou, Montferrand). Les niveaux de loyers les plus bas de la ville sont observés dans les quartiers des Vergnes, Torpilleur Sirocco et Sous les Vignes, probablement en lien avec la forte concentration de logements locatifs sociaux dans ces secteurs, y rendant l'offre locative privée peu attractive.

Dans le reste de Clermont Auvergne Métropole, des niveaux de loyers médians élevés sont également observés dans les centres des communes de Chamalières, Aubière et Beaumont. La structure du parc locatif privé dans ces secteurs, composé majoritairement de petits logements et la proximité avec les services et commerces expliquent ce phénomène.

Les communes moins urbaines de l'ouest de la métropole (Orcines, Durtol) se distinguent par des niveaux de loyers plus élevés que dans le reste du territoire du fait d'un parc locatif plus rare. Sur l'ensemble de Clermont Auvergne Métropole, le niveau de loyer médian est de 9,9 €/m² hors charges.

Dans l'ensemble du Grand Clermont, le loyer médian hors charges observé en 2023 est de 9,5 €/m². Les niveaux de loyers décroissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne des zones centrales. Parmi les communes éloignées, Vic-le-Comte, Aydat, Mur-ès-Allier, Pérignat-sur-Allier, La Roche-Noire se distinguent par des niveaux de loyers élevés, en raison de leur rôle de pôle de services et de commerces et de la rareté du parc locatif dans ces secteurs attractifs qui font monter les prix.

LES DÉTERMINANTS DES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ

Le niveau de loyer est 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^[2]. Le loyer d'un logement est fonction des caractéristiques propres au logement, à son immeuble et à son environnement.

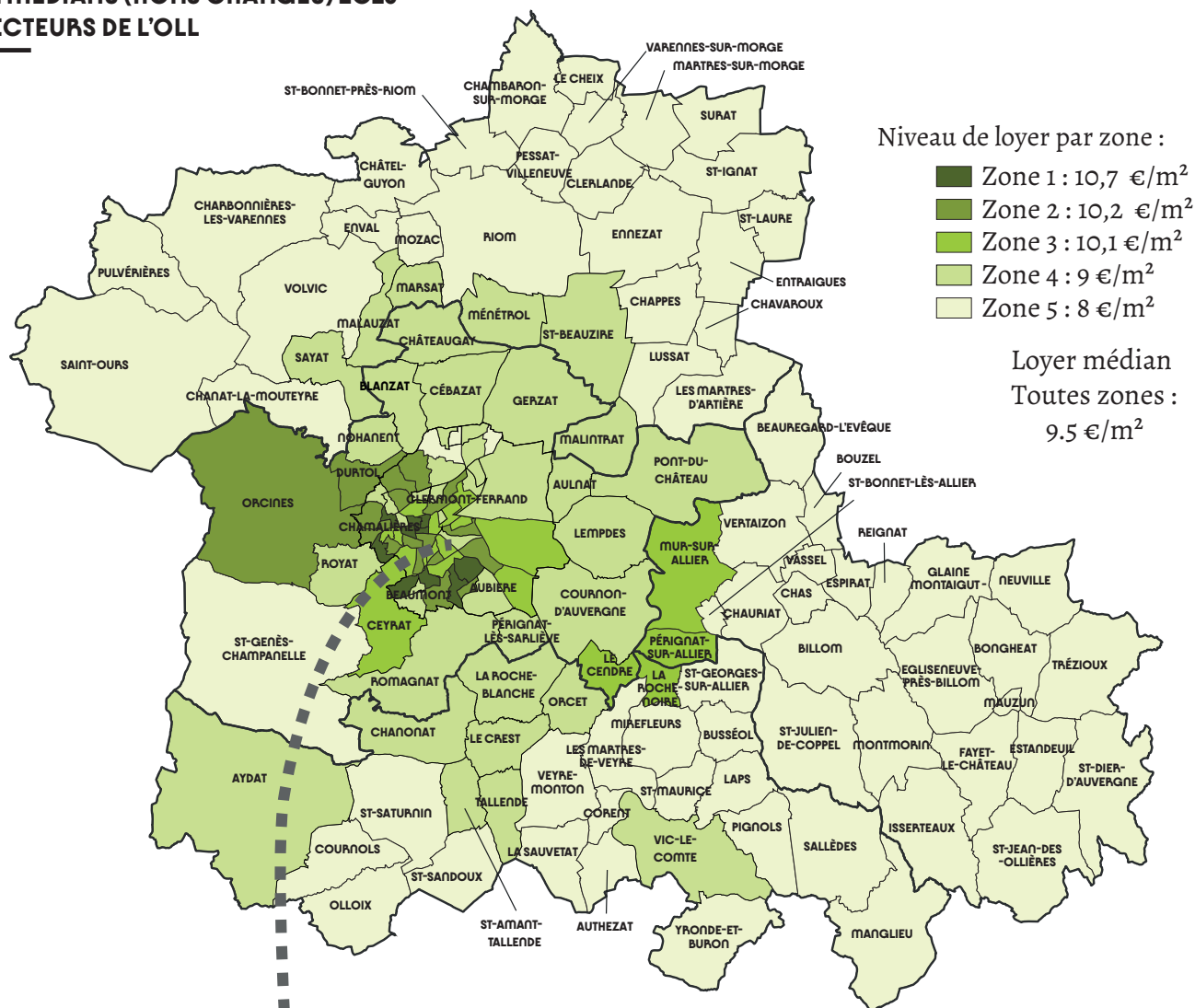
Du côté des caractéristiques intrinsèques au logement, on trouve sa typologie (nombre de pièces), son époque de construction, le type d'habitat (maison ou appartement), le type de location (vide ou meublée) et parfois le mode de gestion (en direct avec le propriétaire ou déléguée à un agent immobilier).

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. 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 lieux d'emploi, aux aménités ou encore les caractéristiques socio-économiques du quartier.

2 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

LOYER MÉDIANS (HORS CHARGES) 2023 PAR SECTEURS DE L'OLL



IRIS de Chamalières

- 1 : Les Hauts de Chamalières
- 2 : L'Ecorchade
- 3 : Les Roches
- 4 : Beaulieu
- 5 : Centre
- 6 : Montjoly
- 7 : Les Galoubies
- 8 : Beaurepaire

IRIS de Beaumont

- 1 : Mont-Dore-Saint-Guillaume
- 2 : Châtaigneraie Vallières
- 3 : Stade Bourg
- 4 : Artière-Molière
- 5 : Mairie Massage

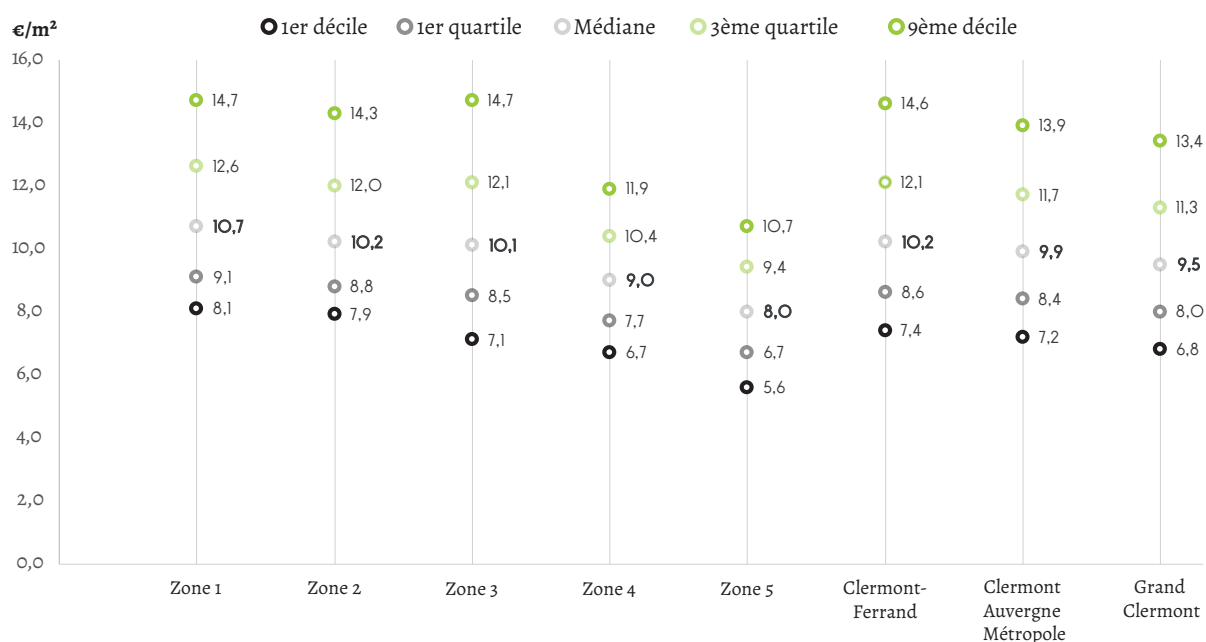
IRIS d'Aubière

- 1 : Ville centre
- 2 : Les Hauts d'Aubière
- 3 : Campus universitaire Les Cézeaux
- 4 : Val d'Artière-Puy-d'Aubière
- 5 : Secteur d'activités économiques

IRIS de Clermont-Ferrand

- 1 : Anatole France
- 2 : André Theuriot
- 3 : A Duclos
- 4 : Ballainvilliers
- 5 : Bergougnan
- 6 : Bien Assis
- 7 : Bonnabaud
- 8 : Chanelles
- 9 : Chanturgue
- 10 : Champfleuri
- 11 : Champratrel
- 12 : Charras
- 13 : Dolet
- 14 : Fontaine du Bac
- 15 : Gabriel Peri
- 16 : Jaude
- 17 : Jean Zay
- 18 : La Boucle
- 19 : La Gauthière
- 20 : La Pardieu
- 21 : La Plaine
- 22 : La Rotonde
- 23 : Le Brézet
- 24 : Lecoq
- 25 : Léon Blum-La Raye-Dieu
- 26 : Le Port
- 27 : Les Côtes
- 28 : Les Vergnes
- 29 : Montferrand
- 30 : Oradou
- 31 : Parc Monjuzet
- 32 : Pelissier
- 33 : Poncillon
- 34 : Premier mai
- 35 : République
- 36 : Salins
- 37 : Saint-Alyre
- 38 : Simonnet
- 39 : Sous les Vignes
- 40 : Sud Saint-Jacques
- 41 : Torpilleur Sirocco
- 42 : Trudaine

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



Source : OLL 2023

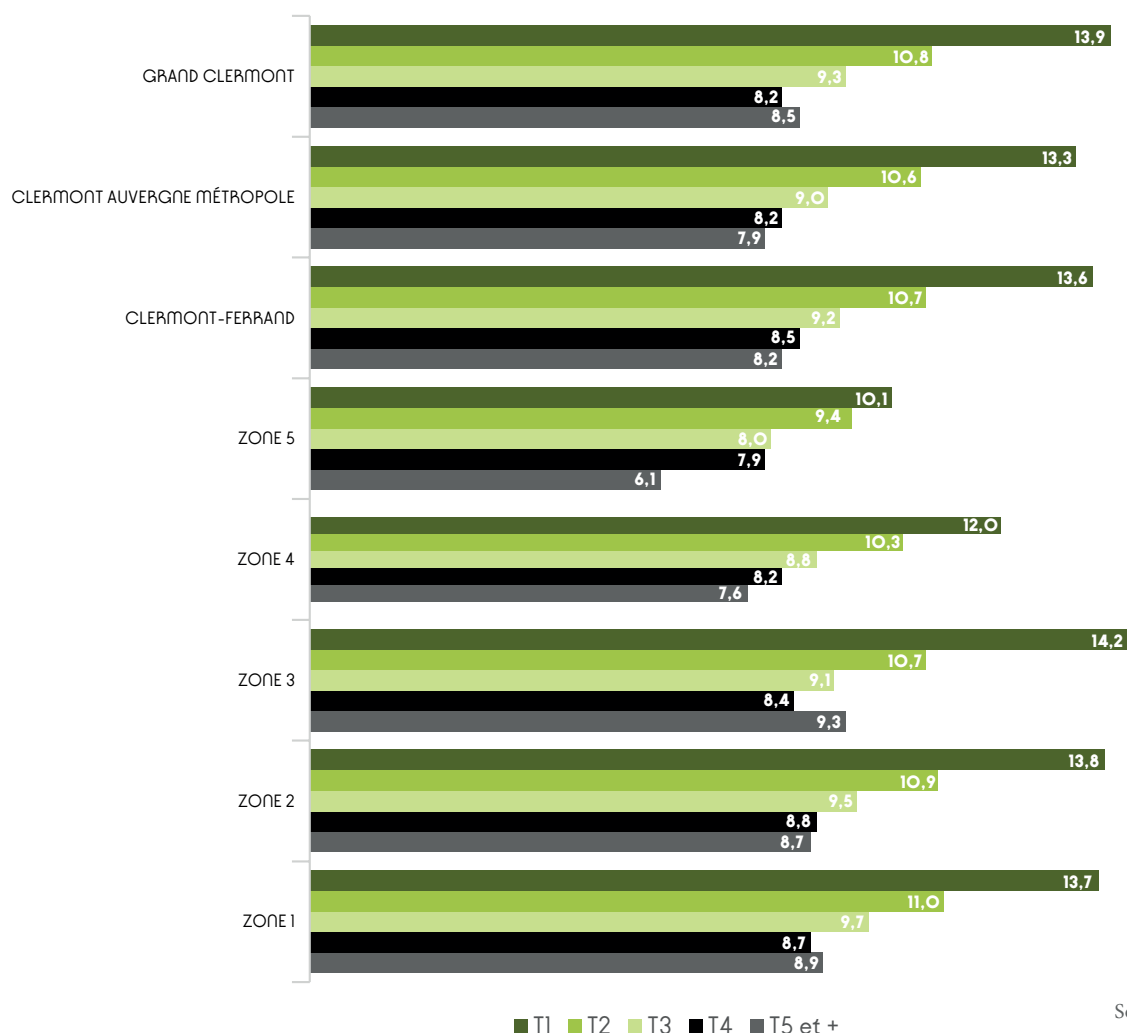
COMMENT LIRE CE GRAPHIQUE ?

Ce graphique permet de visualiser la dispersion de la série statistique des loyers au regard du secteur géographique. 80 % des loyers observés en 2023 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. À l'inverse plus le diagramme est étendu, plus les niveaux de loyers sont hétérogènes. 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 MÉDIANS (HORS CHARGES) EN €/m² SELON LA TYPOLOGIE

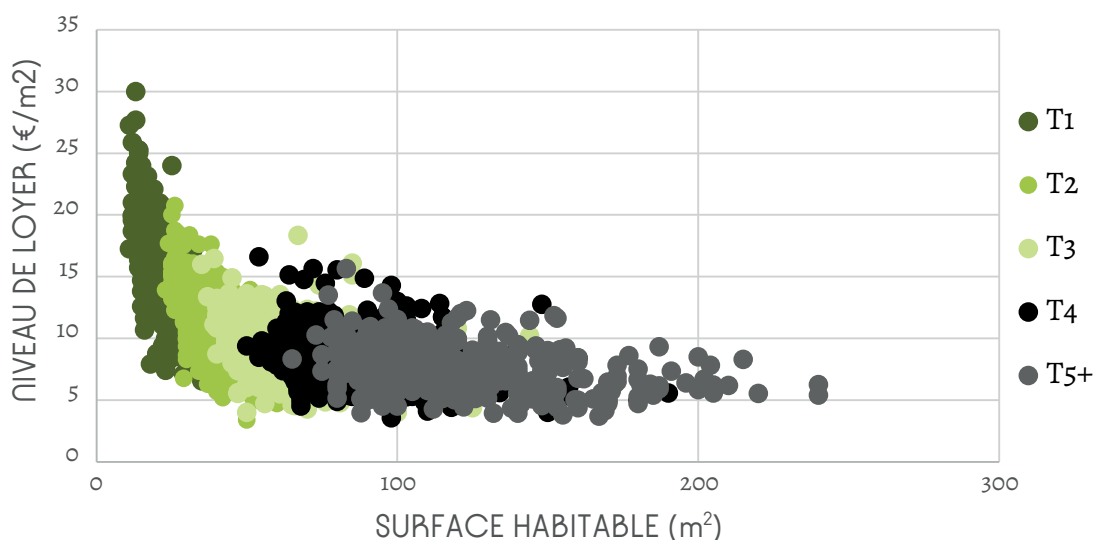


Source : OLL 2023

Pour l'ensemble des zones d'observation, les loyers au m² les plus élevés sont ceux des logements d'une pièce, particulièrement dans les centres historiques de Clermont-Ferrand, Aubière et Beaumont, et des quartiers des Côtes, parc Monjuzet, 1er mai, Champfleuri, ou encore Léon-Blum-Raye-Dieu, La Rotonde situés à proximité des sites universitaires (zones 1, 2 et 3 de l'OLL). Les niveaux de loyers étant en général augmentés entre deux locataires, ces loyers élevés s'expliquent par des rotations plus fréquentes dans les petits logements : 42 % d'emménagés de moins d'un an dans les T1 contre 29 % dans les T4 et + à l'échelle du Grand Clermont. Dans les zones les plus urbaines, les taux de rotation grimpent à 47 % en zone 1, 43 % en zone 2 et 40 % en zone 3, expliquant les niveaux de loyers plus onéreux observés pour les T1 de ces zones.

Pour l'ensemble des secteurs, moins le logement comporte de pièces, plus son loyer en €/m² hors charges sera élevé comparativement à un logement comportant un grand nombre de pièces. Il existe en effet une dégressivité des niveaux de 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 (3,1 €/m² d'écart à l'échelle du Grand Clermont), mais inexistante entre les T4 et les T5+, ces derniers ayant un loyer plus élevé (+0,3 €/m² à l'échelle du Grand Clermont). Une dégressivité des niveaux de loyers entre les T4 et les T5+, s'observe uniquement dans les zones 4 et 5, correspondant à la 1ère couronne et aux communes rurales, où les grands logements (maisons) plus présents, contribuent à en faire des biens moins rares du marché locatif privé. Au contraire, dans les zones plus urbaines, où les grandes typologies sont plus rares et donc potentiellement plus recherchées, le niveau de loyer des T5+ est plus élevé que celui des T4 (zone 3) ou similaires (zones 1 et 2).

LOYERS HORS CHARGES SELON NOMBRE DE PIÈCES ET LA SURFACE HABITABLE



Source : OLL 2023

■ DES MAISONS AVEC DES LOYERS EN EUROS PLUS ÉLEVÉS QUE LES APPARTEMENTS

	Appartement			Maison		
	Surface moyenne habitable (m²)	Loyer médian en €/m² (hors charges)	Loyer médian en euros (hors charges)	Surface moyenne habitable (m²)	Loyer médian en €/m² (hors charges)	Loyer médian en euros (hors charges)
Zone 1	52	10,7	490	n.s.	n.s.	n.s.
Zone 2	52	10,4	500	98	9,2	900
Zone 3	53	10,3	486	89	9,3	865
Zone 4	59	9,3	500	91	8,6	800
Zone 5	63	8,2	500	96	7,7	669
Clermont-Ferrand	53	10,3	495	89	9	800
Clermont Auvergne Métropole	54	10,0	500	92	9,0	800
Grand Clermont	55	9,9	500	93	8,4	760

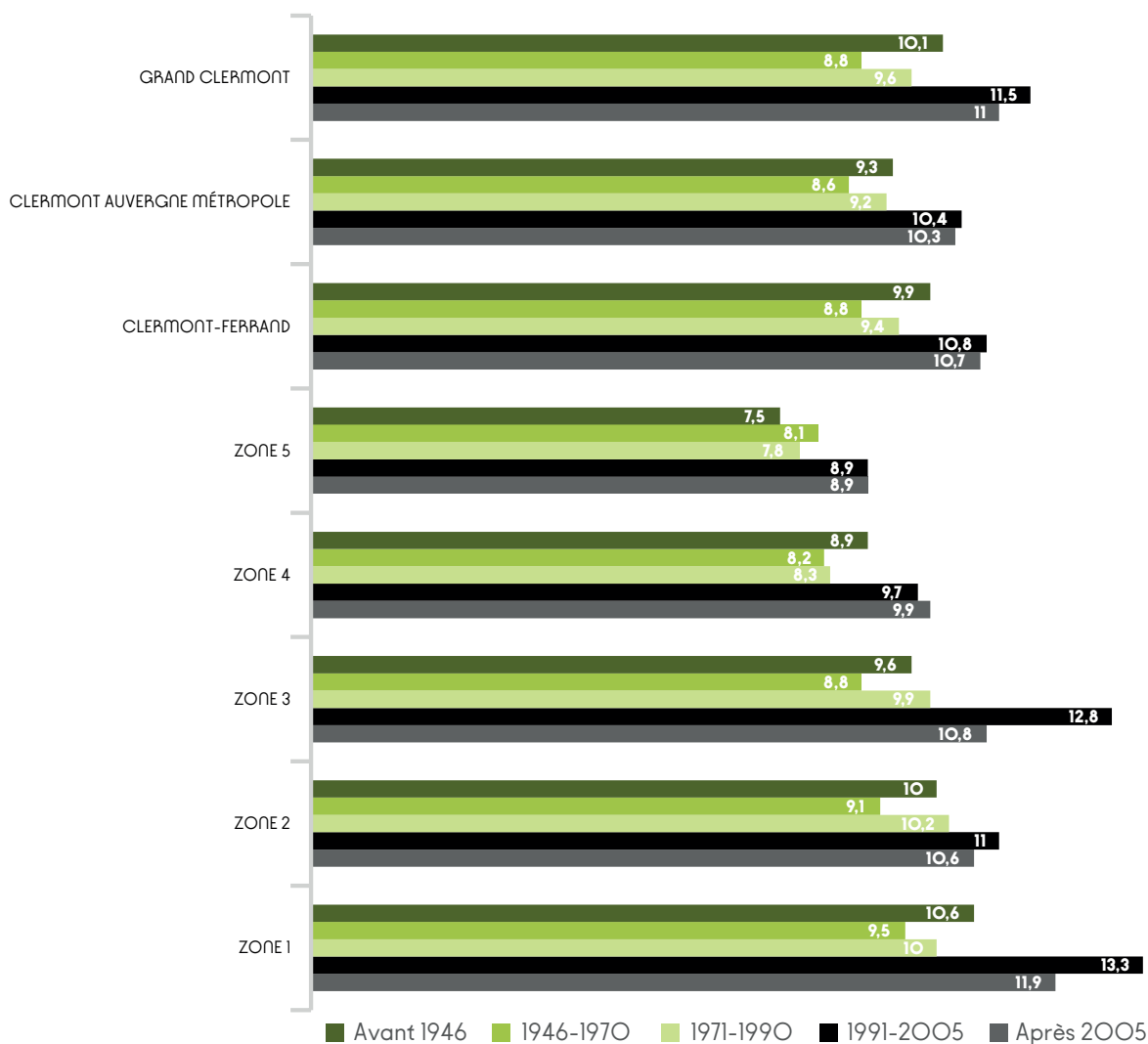
n.s. : non significatif
Source : OLL 2023

Dans l'ensemble des secteurs, les maisons ont des loyers en euros bien plus élevés que les appartements. Pour autant, celles-ci ayant des surfaces habitables plus importantes, les loyers au m² sont moins élevés pour les maisons que pour les appartements. Les écarts de loyers les plus marqués entre ces deux types d'habitat se situent dans les zones 2 et 3, zones correspondantes entre autres, aux quartiers péricentraux de Clermont-Ferrand (quartiers Trudaine, Salins, Lecoq, Pélissier par exemple), d'Aubière, Beaumont et Chamalières et aux communes de Durtol, Orcines et Ceyrat. Les loyers au m² des appartements des quartiers péricentraux de Clermont-Ferrand sont plus élevés que ceux des maisons mais ce sont les maisons qui se louent au mois le plus cher, du fait de leur surface plus importante.

Dans les secteurs plus éloignés des zones urbaines (zones 4 et 5), l'écart observé entre les loyers des appartements et des maisons est plus restreint. La plus forte proportion de grands logements et de maisons dans ces secteurs, contribue à expliquer cet écart moindre de niveaux de loyers, aussi bien en euros qu'en €/m², entre les appartements et les maisons, la tension sur les grands logements y étant bien moindre que dans les secteurs centraux.

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

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/m² SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION



Source : OLL 2023

Les logements construits après 1991 ont les niveaux de loyers en €/m² hors charges les plus élevés. Ces logements relativement récents, correspondent en effet à des logements présentant des atouts (isolation, meilleures performances énergétiques, charges locatives généralement moins élevées) qui les rendent attractifs.

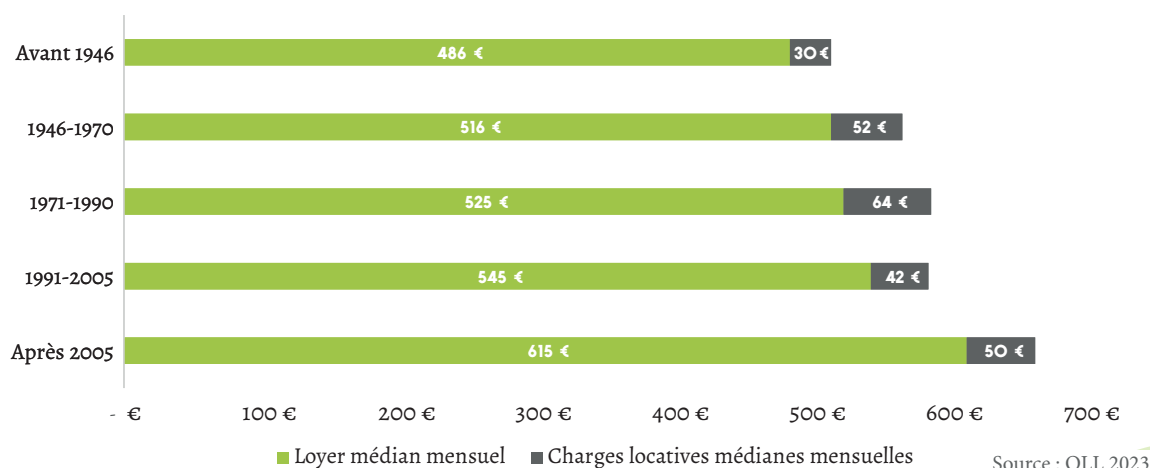
C'est dans les cœurs historiques de Clermont-Ferrand, Aubière, Beaumont et Chamalières, que les logements construits après 1991 se louent le plus cher. Ces niveaux de loyer élevés s'expliquent par la rareté des logements récents dans des zones d'urbanisation ancienne où la demande locative est forte.

Dans ces communes ainsi que dans les zones 2 et 3 les logements les plus récents, construits après 2005, se louent moins chers que ceux construits sur la période 1991-2005. L'explication est à rechercher du côté de l'application possible, sur les communes de Clermont-Ferrand et Chamalières^[3], de dispositifs d'investissements locatifs privés qui induisent un plafonnement du loyer sur le parc récent.

Dans les zones plus éloignées de la ville-centre (zones 4 et 5), les niveaux de loyers médians en €/m² des logements de 1991-2005 et d'après 2005 sont sensiblement équivalents et supérieurs d'environ 1€/m² aux loyers des logements plus anciens.

■ DES CHARGES LOCATIVES ÉLEVÉES POUR LES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1971 ET 1990

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



Le montant des charges locatives dépend des équipements et services collectifs proposés en annexe du logement loué : eau chaude, chauffage collectif, entretien des parties communes et des espaces verts... Ces charges locatives sont dues par le locataire au propriétaire, en plus du montant du loyer. Les services et équipements annexes étant rares pour les maisons, les charges locatives sont plus élevées pour les appartements que pour les maisons (50 € contre 30 €).

De même, les logements d'avant 1946 sont ceux pour lesquels les charges locatives sont les moins importantes (30 €) au contraire des logements de la période 1971-1990 dont les charges locatives sont élevées (64 € en moyenne) du fait de nombreux équipements collectifs pas toujours très performants. Dans les logements construits plus récemment, les charges locatives sont de l'ordre de 40 à 50 €/mois.

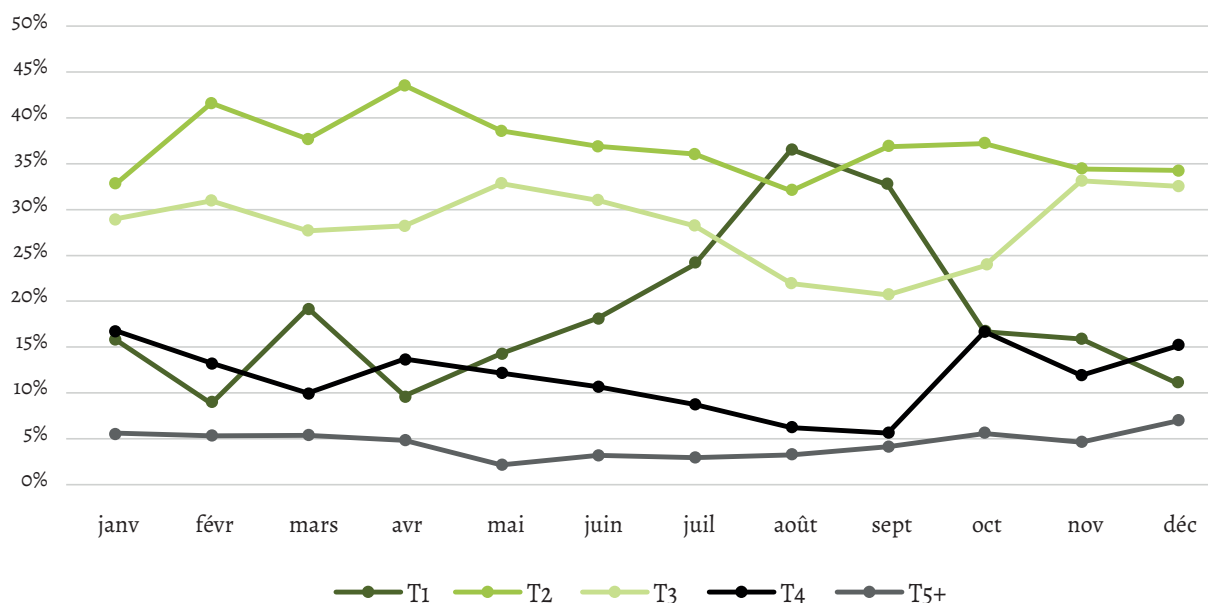
3 En octobre 2023, les dispositifs d'investissements locatifs privés tel que le PINEL en vigueur dans les communes de Clermont-Ferrand et Chamalières ont été étendus aux communes d'Aubière, Beaumont, Cournon d'Auvergne, Ceyrat, Romagnat et Royat. Depuis le 1er janvier 2025, les nouveaux logements ne peuvent plus bénéficier de ce dispositif.

■ DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOCATAIRES AYANT EMMÉNAGÉ DANS L'ANNÉE

Zones	Locataire	Ancienneté d'emménagement	Loyer médian en €/m ² (hors charges)	Part des locataires
Zone 1	Mobile	Moins d'un an	11,2	38 %
	Stable	Plus d'un an	10,3	62 %
		1 à 2 ans	10,6	29 %
		3 à 5 ans	10,8	16 %
		6 à 9 ans	10,2	7 %
		10 ans et plus	9,1	11 %
Zone 2	Mobile	Moins d'un an	10,6	35 %
	Stable	Plus d'un an	10	65 %
		1 à 2 ans	10,6	28 %
		3 à 5 ans	10	18 %
		6 à 9 ans	9,2	9 %
		10 ans et plus	9,1	9 %
Zone 3	Mobile	Moins d'un an	10,5	34 %
	Stable	Plus d'un an	9,9	66 %
		1 à 2 ans	10,4	32 %
		3 à 5 ans	10	16 %
		6 à 9 ans	9,1	7 %
		10 ans et plus	8,6	11 %
Zone 4	Mobile	Moins d'un an	9,4	25 %
	Stable	Plus d'un an	8,8	75 %
		1 à 2 ans	9,3	27 %
		3 à 5 ans	8,5	20 %
		6 à 9 ans	9,1	12 %
		10 ans et plus	8,6	16 %
Zone 5	Mobile	Moins d'un an	8,4	35 %
	Stable	Plus d'un an	7,8	65 %
		1 à 2 ans	8	25 %
		3 à 5 ans	7,4	17 %
		6 à 9 ans	8,1	11 %
		10 ans et plus	6,9	13 %
Clermont-Ferrand	Mobile	Moins d'un an	10,8	36 %
	Stable	Plus d'un an	9,9	64 %
		1 à 2 ans	10,4	29 %
		3 à 5 ans	10	17 %
		6 à 9 ans	9	8 %
		10 ans et plus	8,2	10 %
Clermont Auvergne Métropole	Mobile	Moins d'un an	10,5	34 %
	Stable	Plus d'un an	9,6	66 %
		1 à 2 ans	10,2	28 %
		3 à 5 ans	9,4	17 %
		6 à 9 ans	9,1	9 %
		10 ans et plus	8,6	12 %
Grand Clermont	Mobile	Moins d'un an	10,1	32 %
	Stable	Plus d'un an	9,3	68 %
		1 à 2 ans	9,8	28 %
		3 à 5 ans	9,1	18 %
		6 à 9 ans	8,9	9 %
		10 ans et plus	8,3	13 %

Source : OLL 2023

SAISONNALITÉ DES EMMÉNAGEMENTS SELON LA TYPOLOGIE EN 2022



Source : OLL 2023 – données non redressées portant sur un échantillon de 2343 logements

Note méthodologique : l'enquête 2023 ayant eu lieu au début de l'année 2023, les emménagements étudiés sont ceux ayant eu lieu en 2022.

Les locataires ayant récemment emménagé payent des loyers plus élevés de 9% en moyenne que les locataires installés depuis plus longtemps. Les loyers étant difficilement révisables en cours de bail, le propriétaire-bailleur profite souvent du changement de locataire pour réviser le loyer à la hausse.

C'est dans les centres historiques de Clermont-Ferrand, Beaumont et Chamalières (zone 1) que l'on observe le niveau de loyer de marché et le taux de rotation les plus élevés : 11,2 €/m² pour les 38% de logements reloués dans l'année, soit +1,1 €/m² par rapport aux autres logements de l'ensemble du Grand Clermont. Cette zone étant caractérisée par la présence de lieux d'enseignement supérieur et par une forte présence de petits logements, il est probable qu'il s'agisse de logements étudiants.

Au regard de la saisonnalité des emménagements, les T1 sont en effet les logements prisés par les étudiants : ils connaissent un pic d'emménagements des mois de juillet à septembre, en préparation de la rentrée universitaire. Les étudiants sont des locataires très mobiles, en lien avec la poursuite de leurs études, expliquant la forte rotation observée sur la zone 1 et les niveaux de loyers de marché plus élevés.

■ UN NIVEAU DE LOYER LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉ EN GESTION DÉLÉGUÉE

LOYER MÉDIAN (HORS CHARGES) EN €/m²

Zones	Gestion déléguée	Gestion directe
Zone 1	10,7	10,6
Zone 2	10,6	10
Zone 3	10,3	9,8
Zone 4	9,4	8,8
Zone 5	8,5	7,9
Clermont-Ferrand	10,5	10,0
Clermont Auvergne Métropole	10,3	9,6
Grand Clermont	10	9,2

Source : OLL 2023

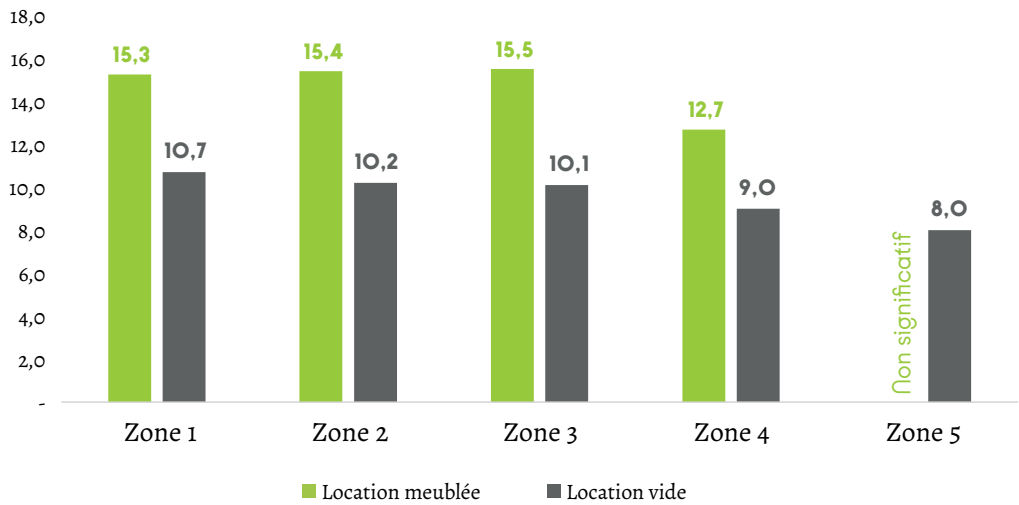
Sur l'ensemble du Grand Clermont, les loyers des logements en gestion déléguée sont en moyenne 0,8 €/m² plus chers que ceux des logements en gestion directe. Deux explications peuvent être avancées : des niveaux de loyers plus bas pour les logements en gestion directe du fait d'une application moins courante de l'IRL par les bailleurs, et un taux de relocation plus important des biens en gestion déléguée (42 % contre 26 % en gestion directe). Cet écart est toutefois quasi inexistant sur la zone 1, zone correspondant aux secteurs centraux, où la forte proportion de petits logements, avec un fort taux de rotation, permet aux bailleurs, qu'ils soient en gestion directe ou déléguée de réévaluer régulièrement leur loyer.

■ DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES

		Meublés	Vides
Grand Clermont	Loyer médian hors charges (€/m²)	15,1	9,5
	Loyer médian hors charges des appartements (€/m²)	15,2	9,9
	Loyer médian hors charges d'un T1 (€/m²)	17,1	13,3
	Loyer médian hors charges des locataires de moins d'un an (€/m²)	14,8	10,1
Clermont Auvergne Métropole	Loyer médian hors charges (€/m²)	15,2	9,9
Clermont -Ferrand	Loyer médian hors charges (€/m²)	15,4	10,2

Source : OLL 2023

LOYER MÉDIAN HORS CHARGES EN €/M² SELON LE TYPE DE LOCATION



Source : OLL 2023 – données non redressées par l'OLL 63 portant sur un échantillon de 569 logements

Les locations meublées ont augmenté de 38% entre 2015 et 2021, passant de 6 961 logements en 2015 à 9 613 logements en 2021 [4]. Le parc locatif privé meublé se compose très majoritairement d'appartements (95% de l'offre meublée) et de petits logements (T1-T2, 81 % de l'offre meublée). A l'échelle du Grand Clermont, les niveaux de loyers des meublés sont 1,6 fois plus élevés que pour les logements vides du fait des équipements supplémentaires fournis. Les loyers des meublés les plus élevés sont ceux des T1. L'offre de meublés locatifs se concentre à Clermont-Ferrand (79 % de l'offre) et notamment dans les centres historiques et les quartiers péricentraux des communes de Clermont-Ferrand, Aubière, Chamalières, Beaumont (zones 1, 2 et 3 regroupant 76 % de l'offre), où sont pratiqués les loyers les plus élevés (de 15,3 à 15,5 €/m² hors charges).

4 Sources : Données INSEE RP 2015 et 2021

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 obtenu son agrément fin février 2021. 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.

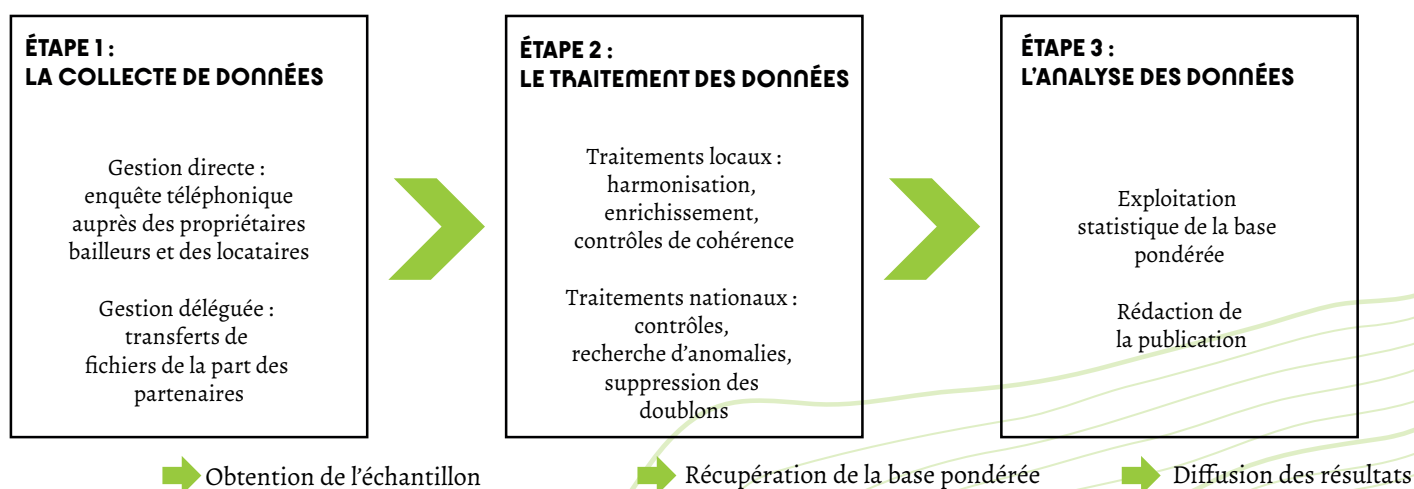
Dans un souci de représentativité, l'observatoire s'appuie sur un échantillon de logements locatifs privés issu de sources les plus diversifiées possibles : pour les logements en gestion déléguée, les professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens et agents immobiliers) partenaires de l'observatoire transmettent leurs fichiers, pour les logements en gestion directe, une enquête téléphonique est réalisée auprès des propriétaires et des 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 2023, l'OLL clermontois devait collecter 7 184 logements loués vides en gestion déléguée et 838 logements loués vides en gestion directe. À ceci, s'ajoute également la collecte de données pour 329 logements meublés, tous types de gestion confondus. Pour l'année 2023, le nombre de données collectées atteint l'objectif global de collecte. Au total, 25 professionnels de l'immobilier ont fourni des données à l'OLL en 2023.

A noter, qu'à la suite de la révision du zonage et au passage de 9 zones d'observation à 5 zones d'observation, les objectifs de collecte de l'OLL sont moindres que pour les années passées : - 1900 logements loués vides à enquêter par rapport à l'enquête 2022.

DONNÉES COLLECTÉES EN 2023

1 155 références de logements
en **gestion directe** collectées

[Soit **138 %** de l'objectif de collecte atteint
pour ce mode de gestion]



7 204 références de logements
en **gestion déléguée** collectées

[Soit **100 %** de l'objectif de collecte atteint
pour ce mode de gestion]



8 359 références
de logements collectées

[Soit **104 %** de l'objectif de collecte atteint]

Un taux de sondage de **17 %**
du parc locatif privé
du Grand Clermont

569 références de logements
locatifs meublés également collectés

Source : OLL 2023

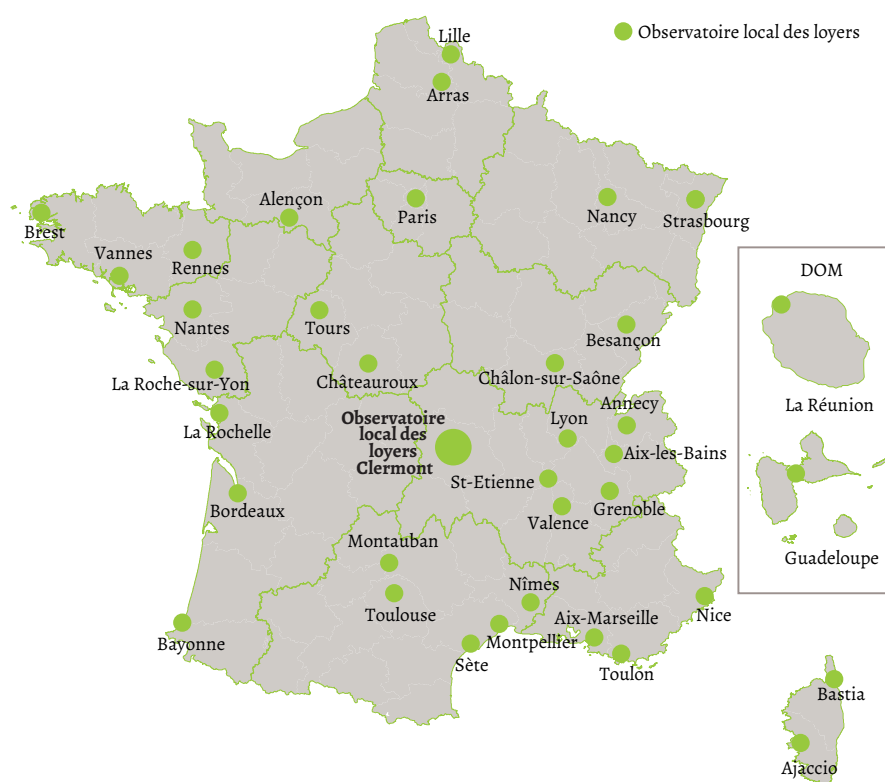
■ UN OBSERVATOIRE MEMBRE DU RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Aujourd'hui, le réseau des observatoires locaux des loyers se compose de 35 observatoires enquêtant sur 62 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 six autres OLL (Lyon, Grenoble, Saint-Étienne, la Drôme-Ardèche, Aix-les-Bains et Annecy).



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/>

ANNEXE

TABLEAUX DÉTAILLÉS DES DONNÉES DE CADRAGE

Données de cadrage issues du recensement de la population INSEE 2021

■ RÉPARTITION DU PARC SELON STATUT D'OCCUPATION PAR ZONE :

	Propriétaires occupants		Locataires du parc social		Locataires du parc privé	
Zone 1	6288	36%	1693	10%	9057	52%
Zone 2	12448	44%	4770	17%	10746	38%
Zone 3	14329	39%	7205	20%	14109	39%
Zone 4	46540	60%	15150	19%	15194	19%
Zone 5	34587	72%	4327	9%	8372	17%
Clermont-Ferrand	25020	31%	19695	25%	33572	42%
Clermont Auvergne Métropole	69591	46%	29810	20%	48157	32%
Grand Clermont	114192	55%	33145	16%	57478	28%

■ RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LE TYPE D'HABITAT PAR ZONE :

	Maisons		Appartements	
Zone 1	225	3%	8502	97%
Zone 2	901	9%	9683	91%
Zone 3	916	7%	12719	93%
Zone 4	4222	29%	10466	71%
Zone 5	3614	45%	4429	55%
Clermont-Ferrand	1402	4%	31068	96%
Clermont Auvergne Métropole	5269	11%	41301	89%
Grand Clermont	9878	18%	45799	82%

■ RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVE SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENT PAR ZONE :

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
Zone 1	2698	33%	2931	33%	1858	21%	755	8%	485	5%
Zone 2	2772	27%	3132	29%	2772	26%	1202	11%	707	7%
Zone 3	4611	35%	3685	26%	3143	22%	1472	10%	724	5%
Zone 4	1919	14%	3381	24%	4501	30%	3050	20%	1837	12%
Zone 5	405	7%	1758	22%	2347	28%	2050	25%	1483	18%
Clermont-Ferrand	9885	32%	9655	29%	7875	24%	3403	10%	1652	5%
Clermont Auvergne Métropole	11990	27%	13034	28%	11990	25%	6132	13%	3424	7%
Grand Clermont	12404	24%	14887	27%	14621	26%	8529	15%	5236	9%

■ RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION PAR ZONE :

	Avant 1946		1946-1970		1971-1990		1991-2005		Après 2005	
Zone 1	2613	29%	1499	17%	2140	25%	1535	18%	940	11%
Zone 2	834	8%	2391	23%	3315	32%	2332	22%	1713	16%
Zone 3	1469	11%	2571	19%	3545	27%	2935	22%	3113	22%
Zone 4	2206	15%	3323	22%	4159	29%	2560	18%	2439	15%
Zone 5	2376	29%	1752	22%	1727	21%	1042	13%	1146	15%
Clermont-Ferrand	5016	15%	6444	20%	8870	27%	6364	20%	5777	18%
Clermont Auvergne Métropole	6692	14%	9577	20%	12995	28%	9141	20%	8165	17%
Grand Clermont	9499	17%	11536	21%	14886	27%	10404	19%	9351	16%

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.

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 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.

Taux de rotation

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

Ville-centre

Ville principale d'une agglomération.

TABLE DES MATIÈRES

QUE FAUT-IL RETENIR ?	3
DANS L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE, DES NIVEAUX DE LOYERS ENCORE PEU ÉLEVÉS	4
UNE AUGMENTATION DES NIVEAUX DE LOYERS DANS LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND PARMI LES PLUS ÉLEVÉE DU RÉSEAU OLL	6
LE CHANGEMENT DE ZONAGE DE L'OLL CLERMONTOIS	8
DONNÉES DE CADRAGE SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ	10
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE : RÉSULTATS 2023	12
L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE : DE QUOI PARLE-T-ON ?	24
ANNEXE - TABLEAUX DÉTAILLÉS DES DONNÉES DE CADRAGE	28



FINANCEURS : Clermont Auvergne Métropole, État

FOURNISSEURS DE DONNEES : CLAMEUR, Clermont Province, FNAIM, EID Immobilier, Immobilier Gergovia, Square Habitat Crédit Agricole Centre France, Arthurimmo.com Clermont

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, Mathieu BUVAT, Fabrice RAVEL et Toavina ANDRIAMANANTSOA

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