

ENQUÊTE 2024 DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

OBSERVATOIRE DE L'AUCM



FÉVRIER 2026

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION CLERMONTOISE

AVANT-PROPOS

Grâce à sa souplesse d'occupation, à son accessibilité et à la diversité des logements proposés, le parc locatif privé joue un rôle central dans les parcours résidentiels des ménages, en répondant à une grande variété de besoins. Il constitue notamment une « porte d'entrée » sur le territoire pour les nouveaux arrivants, une première solution résidentielle pour les jeunes quittant le foyer familial, ainsi qu'une offre complémentaire au parc social pour les ménages aux ressources modestes.

L'observation des niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé contribue à améliorer la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques du logement, en ayant la préoccupation de l'impact de ces politiques sur le coût des logements et la capacité des ménages à se loger. L'observation dans le cadre du réseau des OLL (Observatoire Local des Loyers) permet par ailleurs de situer le marché local dans le contexte national.

En 2024, pour la neuvième 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 sont issus de données collectées en début d'année 2024 auprès des professionnels de l'immobilier locaux, et en mai-juin 2024 auprès des propriétaires en gestion directe via une enquête téléphonique. 7 298 logements loués vides ont été enquêtés, soit 16% du parc locatif privé du territoire.

La présente publication propose une présentation condensée des loyers selon les zones enquêtées, les caractéristiques des logements loués et les loyers observés dans les autres agglomérations françaises couvertes par un OLL. Pour la deuxième année, les résultats sont diffusés selon le nouveau zonage en isoloyer.

SOMMAIRE



Que faut-il retenir ?	3
Le périmètre de l'observatoire	4
Données de cadrage du périmètre d'observation	6
Résultats de l'enquête 2024	8
Comparaison entre agglomérations – 2024	14





QUE FAUT-IL RETENIR ?

- > Un loyer médian de 9,8 €/m² à l'échelle du Grand Clermont, variant de 10,9 €/m² dans les quartiers centraux de la métropole à 8,1 €/m² dans les zones plus éloignées.
- > Une évolution de + 8% des niveaux de loyers depuis 2021 qui suit globalement le rythme de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) sur cette période (+ 10%), même si son application ne peut pas être le seul facteur explicatif.
- > Dans l'ensemble des secteurs, les maisons affichent des loyers au m² inférieurs à ceux des appartements, avec des écarts particulièrement marqués dans les zones péricentrales.
- > Les logements d'une pièce, surtout situés dans les centres urbains et à proximité des pôles universitaires, présentent les loyers surfaciques les plus élevés.
- > Dans les centres historiques, les logements construits avant 1946 et après 1990 affichent les niveaux de loyers les plus élevés en raison de leur rareté et d'une forte demande locative.
- > Les logements construits après 1990 présentent globalement les loyers au m² les plus élevés, en lien avec un niveau de prestations supérieur. Toutefois, à Clermont-Ferrand, les logements les plus récents sont légèrement moins onéreux que ceux construits entre 1991 et 2005. Dans les centres historiques, la rareté des logements récents et la forte demande contribuent à des niveaux de loyers élevés pour les logements anciens et récents.
- > Des niveaux de loyers 8 % plus élevés pour les ménages emménagés récents que pour les locataires en place dans leur logement depuis plus d'un an, et des emménagements portés par les étudiants.

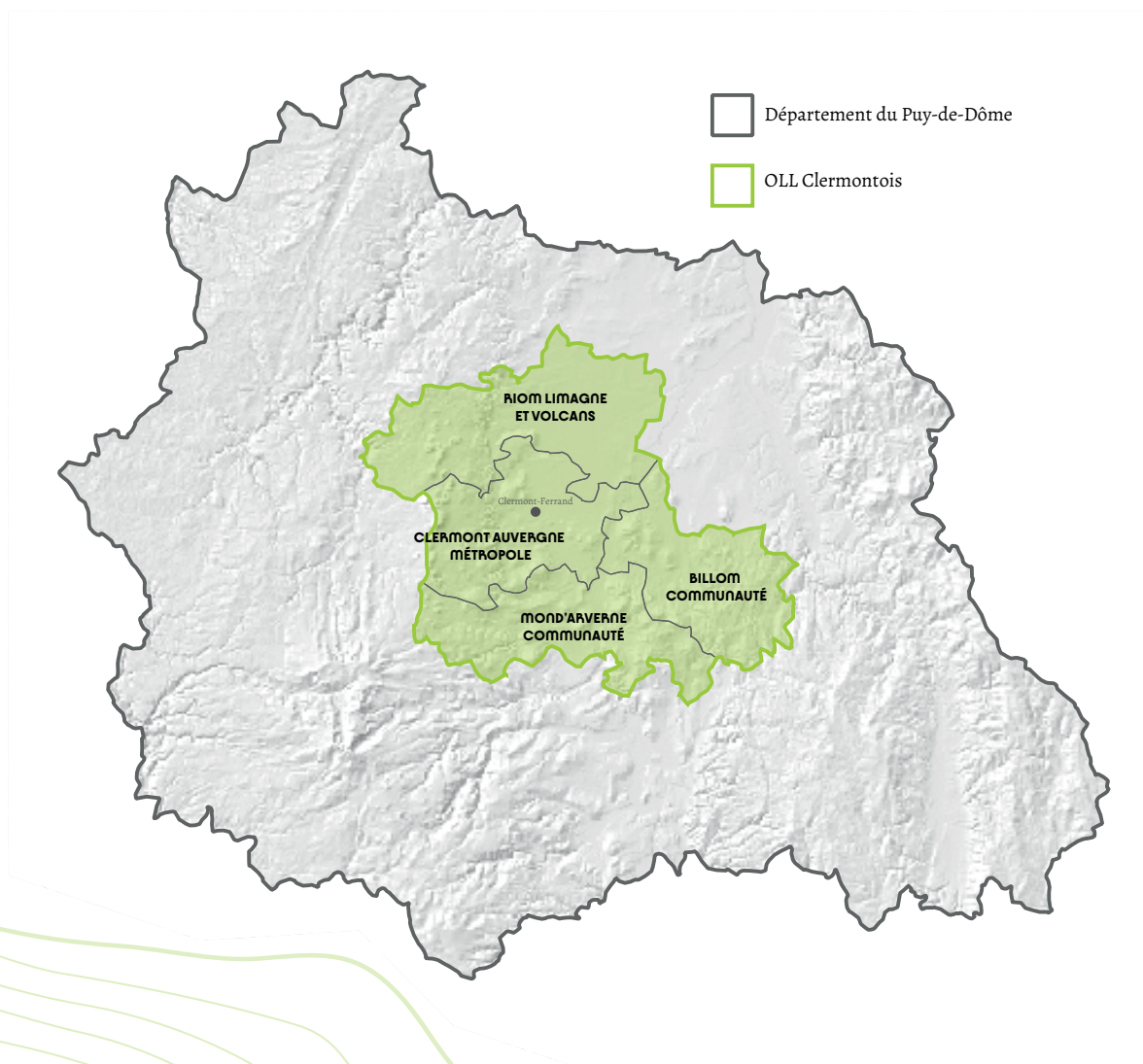
LE PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

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

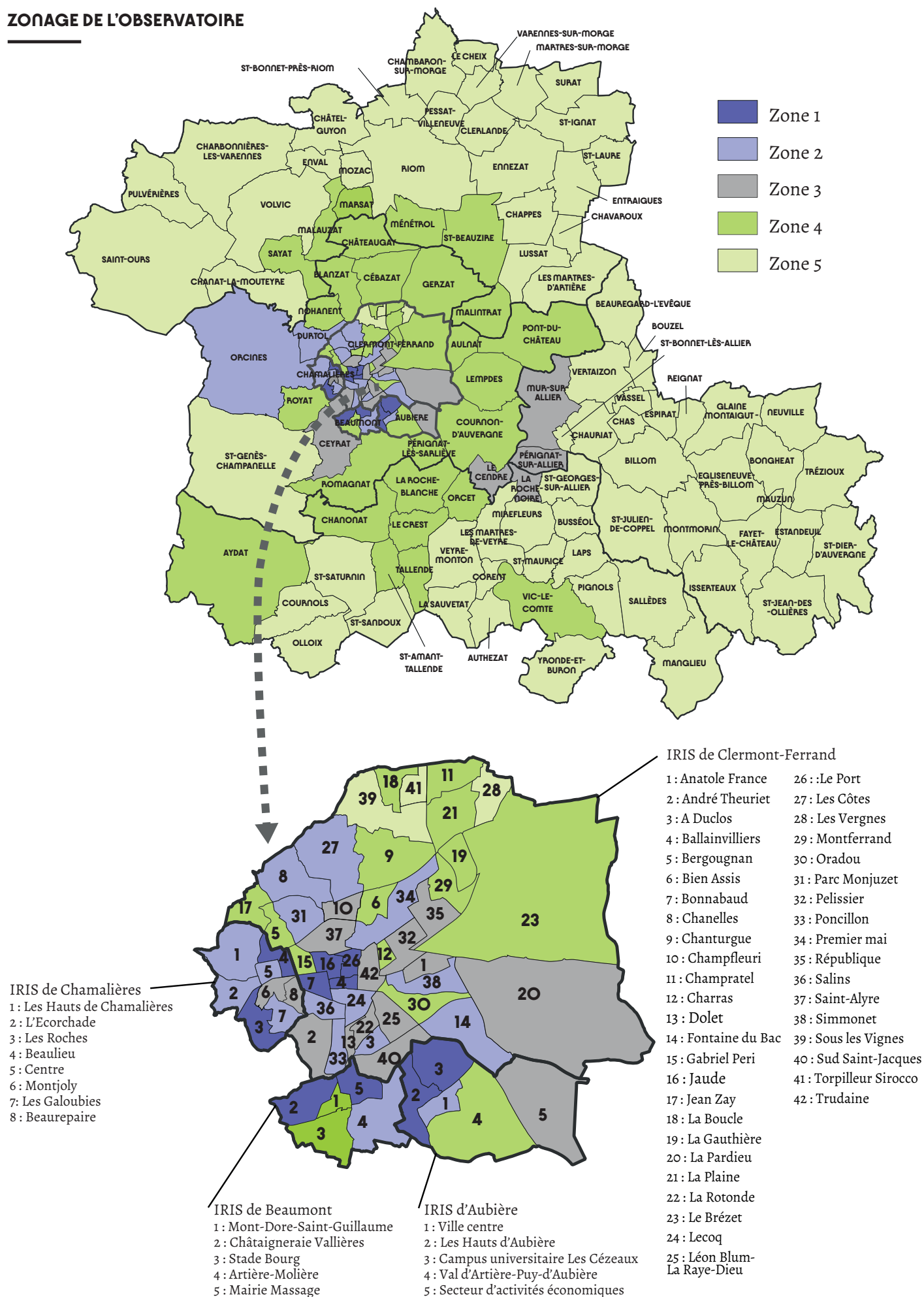
En 2023, le zonage de l'observatoire a été révisé au regard des recommandations de l'ANIL en faveur de l'adoption d'un zonage défini selon la méthode des isoloyers. L'OLL clermontois est désormais basé sur des zones homogènes du point de vue du marché locatif privé (niveaux de loyers proches pour des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

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 5 zones construites spécialement pour l'observation des loyers.



ZONAGE DE L'OBSERVATOIRE



Données de cadrage

Données de cadrage issues du recensement INSEE 2022 (fichier détail logement)

POPULATION ET MÉNAGES

433 126 HABITANTS DONT 295 677 SUR CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE (69 %)	211 090 MÉNAGES DONT 152 071 SUR CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE (72%)
---	--

PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	Propriétaires occupants		Locataires du parc social		Locataires du parc privé		Ensemble des résidences principales
Zone 1	6 269	36%	1 962	11%	8 988	52%	17 219
Zone 2	12 699	44%	4 647	16%	11 219	38%	28 565
Zone 3	14 445	40%	7 037	20%	14 377	38%	35 859
Zone 4	47 045	61%	15 097	20%	15 199	20%	77 341
Zone 5	35 441	74%	4 023	8%	8 562	17%	48 026
Clermont-Ferrand	25 682	33%	19 174	24%	34 116	43%	78 972
Reste de Clermont Auvergne Métropole	44 946	64%	10 303	15%	14 726	21%	69 975
Clermont Auvergne Métropole	70 628	47%	29 477	20%	48 842	33%	148 947
Reste du Grand Clermont	45 271	78%	3 289	6%	9 504	16%	58 063
Grand Clermont	115 899	56%	32 766	16%	58 345	28%	207 010

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON LE ZONAGE

	Nombre de logements privés loués vides	Nombre de logements privés loués meublés	Total *
Zone 1	6 634	2 014	8 648
Zone 2	9 095	1 971	11 066
Zone 3	9 985	3 980	13 965
Zone 4	12 755	1 935	14 691
Zone 5	7 782	446	8 228
Clermont-Ferrand	25 028	8 063	33 091
Clermont Auvergne Métropole	37 451	9 864	47 315
Total Grand Clermont	46 251	10 347	56 598

* Logements locatifs privés, uniquement maisons et appartements.

82 %
D'APPARTEMENTS
DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

88% SONT SITUÉS
SUR CLERMONT AUVERGNE
MÉTROPOLE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2024

LOYER DU PARC PRIVÉ HORS CHARGES

	1er quartile (€/m ²)	Loyer médian (€/m ²)	3ème quartile (€/m ²)	Loyer médian (€)	Surface moyenne (m ²)
Zone 01	9,4	10,9	12,8	516	55
Zone 02	9,1	10,4	12,4	535	57
Zone 03	8,7	10,4	12,4	514	57
Zone 04	7,8	9,1	10,6	567	69
Zone 05	6,8	8,1	9,5	570	77
Clermont- Ferrand	8,8	10,5	12,4	522	56
Reste de Clermont Auvergne Métropole	7,6	9,0	10,4	622	73
Total Clermont Auvergne Métropole	8,6	10,1	12,0	533	60
Reste du Grand Clermont	6,8	8,1	9,4	567	79
Total Grand Clermont	8,2	9,8	11,6	540	63

Premier quartile : valeur en-dessous de laquelle se situe 25% des loyers observés.

Loyer médian : 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.

Troisième quartile : valeur au-dessus de laquelle se situe 25% des loyers observés.

Source : OLL 2024

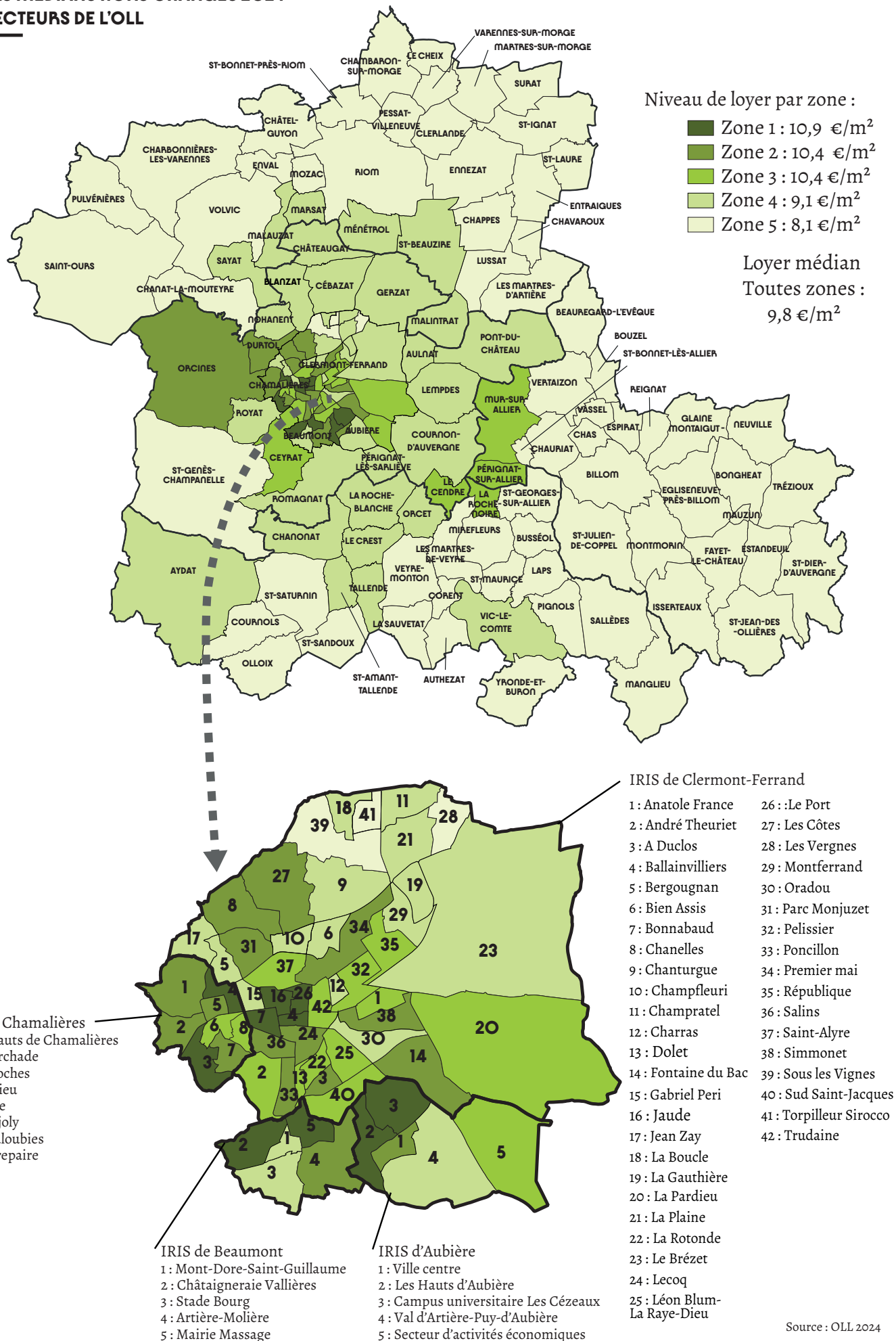
Sur le territoire du Grand Clermont, 25 % des loyers observés sont inférieurs à 8,2 €/m² (8,6 €/m² sur Clermont Auvergne Métropole). La différence entre le premier quartile de la zone 1 (zone la plus chère) et de la zone 5 (zone la moins chère) est de 2,6 €/m².

Le loyer médian est de 9,8 €/m² (soit 540 €/mois pour un logement de 63 m²) sur le territoire du Grand Clermont (10,1 €/m² et 533 €/mois sur Clermont Auvergne Métropole).

Le troisième quartile est de 11,6 €/m² sur Le Grand Clermont (12 €/m² sur Clermont Auvergne Métropole) ; c'est le segment présentant la plus grande différence de loyer selon la zone observée, avec un écart de 3,3 €/m² entre la zone 5 et la zone 1.

Dans l'ensemble des territoires, on observe une dégressivité des niveaux de loyers surfaciques et une hausse des surfaces moyennes habitables suivant l'éloignement des cœurs urbains.

LOYERS MÉDIANS HORS CHARGES 2024 PAR SECTEURS DE L'OLL



LOYER MÉDIAN DES MAISONS ET APPARTEMENTS (€/m²)

	Maison	Surface moyenne habitable (m²)	Appartement	Surface moyenne habitable (m²)
Zone 01	10,0	83,0	10,9	54,0
Zone 02	9,5	103,0	10,6	53,0
Zone 03	9,2	89,0	10,5	53,0
Zone 04	8,8	92,0	9,4	59,0
Zone 05	7,8	94,0	8,5	64,0
Clermont-Ferrand	9,2	95,0	10,6	54,0
Reste de Clermont Auvergne Métropole	8,4	93,0	9,4	60,0
Total Clermont Auvergne Métropole	9,1	92,0	10,3	55,0
Reste du Grand Clermont	7,8	94,0	8,6	64,0
Total Grand Clermont	8,5	93,0	10,1	56,0

Source : OLL 2024

Dans l'ensemble des secteurs, les loyers au m² des maisons sont inférieurs aux appartements. Les écarts de loyers les plus marqués entre ces deux types d'habitat se situent dans les zones 2 et 3, zones correspondant 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.

LOYER MÉDIAN SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENT (€/m²)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Total
Zone 01	14,6	11,1	9,8	9,2	10,9
Zone 02	13,9	11,5	9,6	8,7	10,4
Zone 03	14,5	11,3	9,2	9,0	10,4
Zone 04	12,7	10,5	8,8	8,3	9,1
Zone 05	10,0	9,7	8,1	7,3	8,1
Clermont-Ferrand	14,3	11,3	9,6	8,3	10,5
Reste de Clermont Auvergne Métropole	12,5	10,2	8,8	8,2	9,0
Total Clermont Auvergne Métropole	14,0	11,1	9,4	8,7	10,1
Reste du Grand Clermont	10,5	9,5	8,0	7,5	8,1
Total Grand Clermont	13,9	10,8	9,1	8,3	9,8

Source : OLL 2024

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). La dégressivité des niveaux de loyers selon le nombre de pièce dans le logement est la plus marquée entre les T1 et les T2 (3,1 €/m² d'écart à l'échelle du Grand Clermont), contre 0,8 €/m² entre les T3 et les T4+.

LOYER MÉDIAN SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION (€/m²)

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	Ensemble
Zone 01	11,0	8,9	10,6	12,0	12,5	10,9
Zone 02	9,8	9,4	10,1	11,2	11,7	10,4
Zone 03	9,2	9,5	9,8	13,7	11,2	10,4
Zone 04	8,9	8,3	8,6	9,8	10,4	9,1
Zone 05	7,7	8,2	8,0	8,2	9,2	8,1
Clermont-Ferrand	10,3	9,0	9,8	11,7	11,6	10,5
Reste de Clermont Auvergne Métropole	8,4	8,9	9,0	9,7	10,0	9,0
Total Clermont Auvergne Métropole	9,9	9,0	9,5	10,9	11,3	10,1
Reste du Grand Clermont	7,8	7,9	8,3	8,2	8,4	8,1
Total Grand Clermont	9,4	8,9	9,3	10,6	11,0	9,8

Source : OLL 2024

Les logements les plus récents, édifiés après 1990, offrant davantage de prestations, ont les niveaux de loyers en €/m² hors charges les plus élevés sur la majorité des territoires observés. Toutefois, à Clermont-Ferrand et sur la zone 3, les logements construits après 2005 sont légèrement moins onéreux que ceux de la période 1991-2005.

Dans les cœurs historiques de Clermont-Ferrand, Aubière, Beaumont et Chamalières (zone 1), les logements construits avant 1946 et après 1990 se louent les plus chers. 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.

LOYER MÉDIAN SELON L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DU LOCATAIRE (€/m²)

	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Ensemble
Zone 01	11,2	11,3	10,7	9,7	10,9
Zone 02	11,0	10,6	10,5	9,3	10,4
Zone 03	11,1	10,5	10,3	8,7	10,4
Zone 04	9,9	9,4	8,7	8,9	9,1
Zone 05	8,4	8,4	8,2	7,4	8,1
Clermont-Ferrand	11,1	11,0	10,4	8,7	10,5
Reste de Clermont Auvergne Métropole	9,3	9,2	8,8	8,8	9,0
Total Clermont Auvergne Métropole	10,8	10,5	9,9	9,1	10,1
Reste du Grand Clermont	8,4	8,2	8,0	7,6	8,1
Total Grand Clermont	10,3	10,1	9,4	8,8	9,8

Source : OLL 2024

Les locataires ayant emménagés il y a moins d'un an s'acquittent d'un loyer plus élevé que les locataires stables (+ 8%). 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.

LOYER MÉDIAN SELON LE TYPE DE GESTION (€/m²)

	Délégée	Directe	Ensemble
Zone 01	11,0	10,7	10,9
Zone 02	11,1	10,0	10,4
Zone 03	10,8	9,9	10,4
Zone 04	9,9	8,8	9,1
Zone 05	8,8	7,8	8,1
Clermont-Ferrand	11,0	10,1	10,5
Reste de Clermont Auvergne Métropole	9,6	8,8	9,0
Total Clermont Auvergne Métropole	10,7	9,8	10,1
Reste du Grand Clermont	8,7	7,8	8,1
Total Grand Clermont	10,4	9,3	9,8

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

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

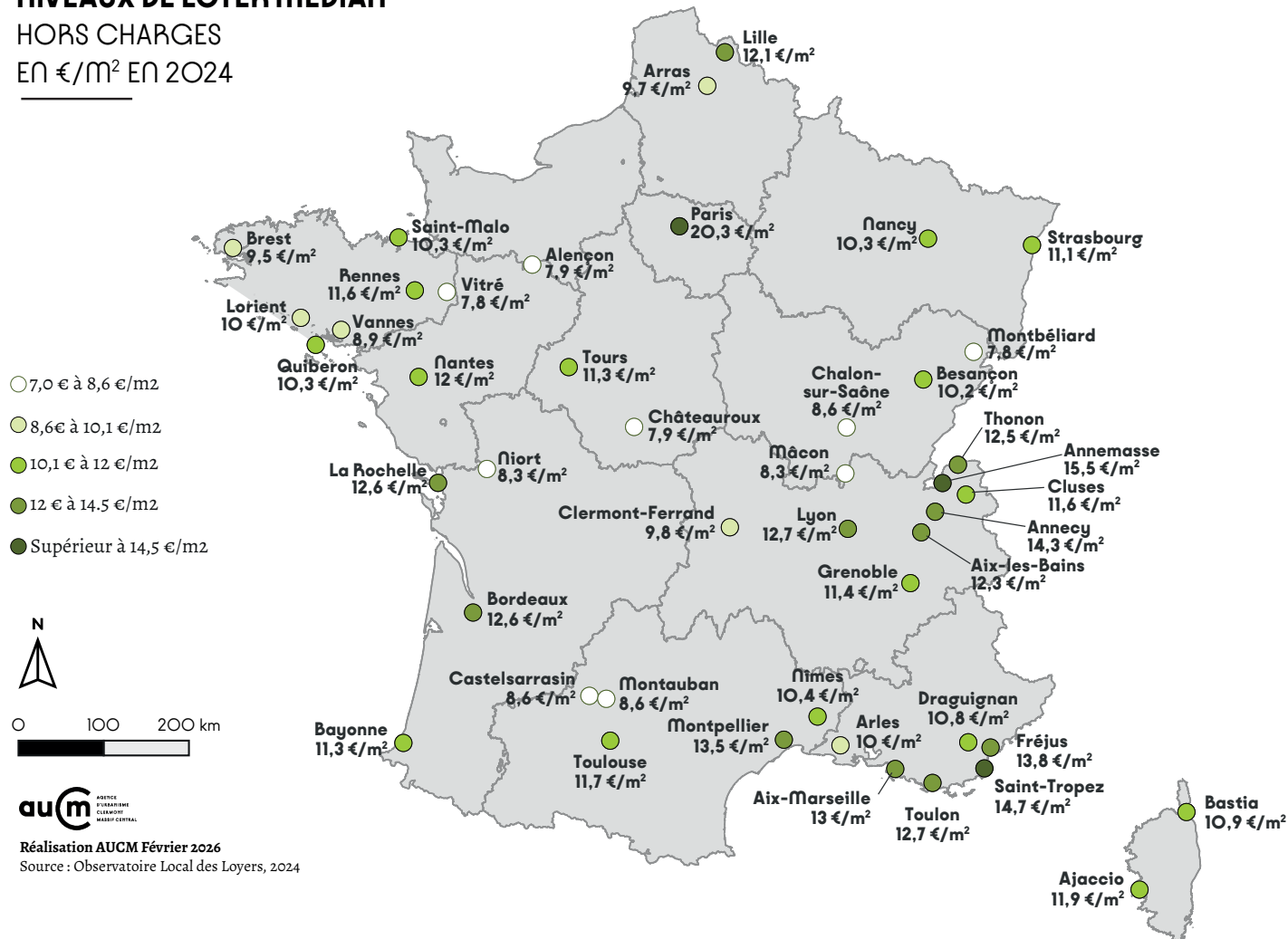
Source : OLL 2024

Sur l'ensemble du Grand Clermont, les loyers des logements en gestion déléguée sont en moyenne 1,1 €/m² plus chers que ceux des logements en gestion directe. Cette différence peut résulter du fait que les professionnels actualisent plus systématiquement l'IRL que les bailleurs gérant eux-mêmes leur location. 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

COMPARAISON ENTRE AGGLOMÉRATIONS

NIVEAUX DE LOYER MÉDIAN

HORS CHARGES

EN €/m² EN 2024

Les niveaux de loyers de l'OLL clermontois sont relativement peu élevés comparativement aux autres territoires du réseau OLL. Avec un loyer médian de 9,8 €/m², l'OLL clermontois a un niveau de loyer proche de celui de Brest, Arras, Arles.

A l'échelle régionale, les loyers pratiqués sur le territoire clermontois sont les plus bas observés : en moyenne 1,6 €/m² de moins qu'à Grenoble, 2,9 €/m² de moins qu'à Lyon. Néanmoins, ces écarts sont à relativiser au regard des territoires d'observation qui ne sont pas strictement comparables (104 communes du Grand Clermont, 76 communes autour de la métropole grenobloise, 149 communes de l'unité urbaine lyonnaise par exemple).

DONNÉES COLLECTÉES EN 2024

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

[Soit **106 %** de l'objectif de collecte atteint
pour ce mode de gestion]

+

6 432 références de logements
en **gestion déléguée** collectées

[Soit **92 %** de l'objectif de collecte atteint
pour ce mode de gestion]

=

7 298 références
de logements collectées

[Soit **93 %** de l'objectif de collecte atteint]

Un taux de sondage de **16 %**
du parc locatif privé
du Grand Clermont

Source : OLL 2024

