

Les résultats 2023 de l'enquête sur les loyers du parc privé sont sortis : le marché clermontois reste abordable même si les loyers augmentent sensiblement

Par Amélie Leroux, Chargée d'études Habitat et Observatoire Local des Loyers - 11.09.2025

Depuis bientôt 10 ans, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'agglomération clermontoise, porté par l'Agence d'Urbanisme Clermont Massif central (AUCM), réalise annuellement une enquête auprès des professionnels de l'immobilier et des propriétaires-bailleurs afin de connaître les loyers du parc locatif privé. Ce parc de 57 500 logements représente 28 % des habitants du Grand Clermont : mieux le connaître permet d'appréhender les conditions d'habitat d'une part importante de la population. En plus des résultats complets de l'enquête 2023, l'AUCM propose cette année une comparaison des loyers des parcs locatifs privé et public. Dans quelle mesure ces deux offres locatives permettent de loger les ménages du territoire, notamment les plus modestes ?

Des loyers encore abordables dans le parc locatif privé, mais qui augmentent fortement sur la ville-centre

Avec un niveau de loyer médian hors charges de 9,5 €/m² en 2023, le parc locatif privé du Grand Clermont est relativement abordable en comparaison des autres territoires couverts par un OLL : 40ème niveau de loyer le moins élevé observé sur les 56 territoires du réseau. Les niveaux de loyers du territoire sont ainsi proches de ceux d'Arras (9,6 €/m²) et Lorient (9,7 €/m²).

Pour autant, même si le parc locatif privé clermontois reste parmi les moins chers, il a connu une augmentation de +4,4 % entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2023 sur la ville de Clermont-Ferrand. Cette hausse va bien au-delà de l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL [1]) sur la même période (+ 2,8%) et est l'une des plus importantes observées en France. Cette augmentation est en effet plus importante que dans des villes comme Marseille (+2,2 %), Toulouse (+ 3,1 %), Nantes (+ 3,2 %) ou encore Rennes (+ 4,1 %). Le marché locatif privé a partout été mis sous tension sur cette période.

L'augmentation des taux d'intérêt a empêché certains ménages de devenir propriétaires, les obligeant à rester locataires. Les logements en location sont devenus plus rares, les loyers ont augmenté. En l'absence de politique d'encadrement des loyers sur le territoire clermontois, les propriétaires-bailleurs ont librement pu augmenter leurs loyers entre deux locataires en bénéficiant de ce contexte de raréfaction de l'offre locative. Pour le moment, malgré l'augmentation observée sur la ville-centre, les loyers clermontois restent parmi les moins élevés du réseau OLL, mais cette situation est à surveiller.

Une tension accrue sur les petits logements du parc locatif privé dans les secteurs centraux

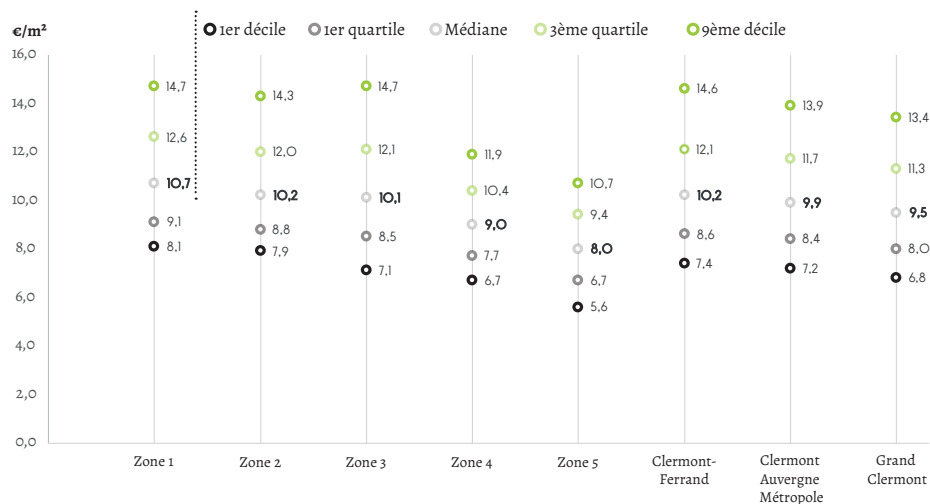
Les loyers les plus élevés sont dans le cœur historique de Clermont-Ferrand, dans les quartiers 1er mai, des Côtes, dans le centre-ville d'Aubière, à Chamalières ou encore dans les communes d'Orcines et de Ceyrat (loyer médian de 10,1 €/m² à 10,7 €/m² hors charges selon la zone). Dans ces deux dernières communes et le quartier des Côtes, les loyers élevés peuvent s'expliquer par la présence de logements de qualité dans des secteurs recherchés pour leur qualité de vie (commerces, espaces verts, services...). Ailleurs, les loyers élevés s'expliquent davantage par la concentration de petits logements (81 % des T1 et 65 % des T2 du parc locatif privé du Grand Clermont), souvent loués par des étudiants ou de jeunes actifs. Leurs fréquents déménagements contribuent à faire augmenter les loyers de ces petits logements à l'occasion des renouvellements de bail : les emménagés récents payent en moyenne 9 % plus chers leur loyer que les locataires en place (10,1 €/m² contre 9,3 €/m²). Aussi, ce sont sur les petits logements que les premières tensions sur le parc locatif privé et les loyers les plus élevés sont observés : environ 14 €/m² pour un logement d'une pièce loué vide dans les zones centrales.

[1] 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.

[2] Le champ d'observation de l'OLL, ne porte que sur les locations vides ou meublées, occupées au titre de résidence principale. Les locations de courte durée, type hébergements collaboratifs (ex : Airbnb) sont ainsi exclues de cette analyse.

[3] Sources : INSEE RP 2015 et 2021

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



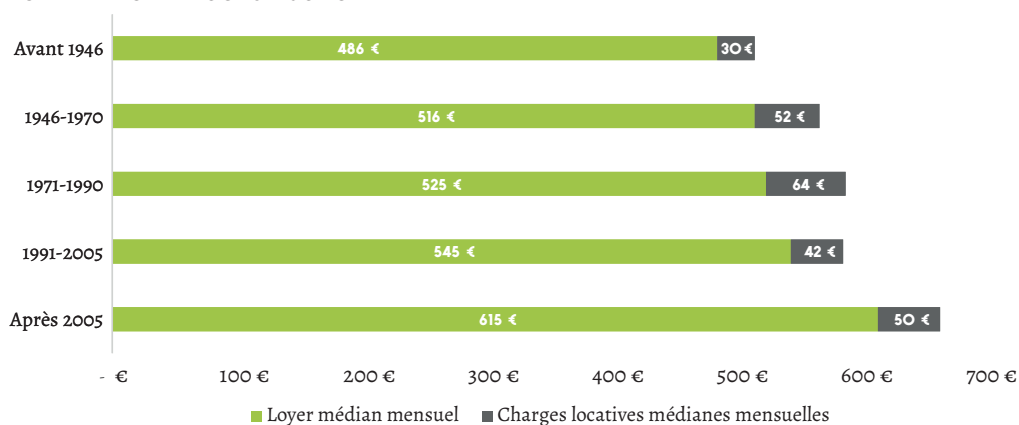
Source : OLL 2023

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 : 75 % des loyers observés se situent au-dessus de cette valeur.
- Le 9ème décile : valeur au-dessus de laquelle se situe 10 % des loyers observés.

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



La tension sur les petits logements s'explique également par l'essor des locations meublées de longue durée [2] sur le territoire : + 38 % de logements entre 2015 et 2021 [3]. Cette offre locative, essentiellement composée d'appartements et de petits logements, se concentre dans les centres historiques et quartiers péri-centraux de Clermont-Ferrand, Aubière, Chamalières et Beaumont et ont des loyers 1,6 fois plus élevés que les logements loués vides. Les propriétaires-bailleurs sont très attirés par la location meublée fiscalement plus intéressante que la location vide, notamment dans un contexte de fin du dispositif Pinel. Toutefois, cette croissance de l'offre meublée dans les zones centrales interroge : avec des prix plus élevés, cette offre est-elle en adéquation avec les moyens financiers des locataires, bien souvent étudiants ou jeunes actifs aux ressources modestes ?

Au sein du Grand Clermont, les logements aux loyers les plus abordables sont ceux construits avant 1970, avant la première réforme thermique de 1974. Ces logements, situés dans les secteurs centraux, sont moins bien isolés et énergivores. Ils sont donc potentiellement les plus concernés par l'interdiction de mise en location des passoires thermiques (DPE E, F et G) introduite par la loi Climat et Résilience. Ils pourraient, s'ils n'étaient pas rénovés, sortir du marché locatif, contribuant à accentuer la tension sur les logements des zones centrales. Le parc locatif privé clermontois est ainsi confronté à un enjeu de rénovation thermique, notamment afin de continuer de répondre aux besoins de logements de ménages plus modestes.

La complémentarité des parcs locatifs privé et social pour loger les ménages modestes

A l'échelle du Grand Clermont, les niveaux de loyers médians du parc locatif privé sont 1,6 fois plus élevés que les niveaux de loyers du parc locatif social [4]. Pour autant, une portion de ces deux parcs se louent aux mêmes prix et s'adressent donc à des ménages ayant des revenus qui leur permettent de prétendre à la fois à un logement social et à un logement « bon marché » du parc locatif privé. Selon les travaux du réseau national des OLL [5], cette situation de

chevauchement entre les loyers les plus hauts du parc social et les loyers les plus bas du parc privé se retrouve dans les marchés locatifs peu tendus. Elle est représentative d'une complémentarité de l'offre de logements entre parcs privés et publics, qui permet aux ménages modestes de trouver une solution de logements adaptée à leurs besoins dans l'un ou l'autre des parcs. Des loyers peu élevés dans le parc locatif privé permettent en effet d'y loger des ménages aux revenus modestes, potentiellement éligibles à un logement social mais qui ne peuvent pas en obtenir (délai d'attente trop long, trop forte demande de logements sociaux). Le parc locatif privé constitue dans ces conditions une offre locative complémentaire à l'offre locative sociale, essentielle pour limiter les difficultés de logements des plus modestes. Sur l'ensemble des EPCI du Grand Clermont, plus de la moitié des locataires du parc privé ont des revenus équivalents à ceux des locataires du parc social. Sur la métropole clermontoise, la situation est plus tendue : des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs à ceux du parc social. Il s'agit essentiellement d'étudiants et de jeunes actifs aux faibles ressources. Bien qu'éligibles à un logement social, ils sont à la recherche d'un logement disponible rapidement (rentrée scolaire, début de contrat), ce qui n'est pas compatible avec les délais d'obtention d'un logement social, et doivent se tourner vers les logements les moins chers du parc locatif privé.

Compte tenu des signes de tension observés [6] sur les deux parcs locatifs, cette complémentarité pourrait être mise à mal. Un écart s'observe déjà pour les logements d'une pièce loués 1,9 €/m² plus cher dans le parc privé que dans le parc public [7]. Si l'augmentation des loyers se poursuit, ces petits logements, déjà les plus chers du parc, pourraient devenir financièrement inaccessibles aux ménages les plus modestes (étudiants et jeunes actifs notamment) excluant de fait ces populations des quartiers centraux où ce parc est souvent concentré.

[4] Les loyers du parc locatif privé peuvent être fixés librement par les propriétaires-bailleurs, tandis que les loyers du parc social sont plafonnés et fixés au regard des financements ayant servi à construire le logement.

[5] Pour aller plus loin : Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public, ANIL, décembre 2021. <https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/publications/details/marches-locaux-de-lhabitat-complementarite-des-parcs-locatifs-privé-et-public>

[6] Augmentation des loyers et risque de raréfaction de l'offre dans le parc locatif privé ; hausse des demandes et allongement des délais d'attente dans le parc social.

[7] Écart entre les loyers les plus bas du parc locatif privé et les plus hauts du parc locatif social.

