# ENQUÊTE

## de juin à septembre 2014

OBSERVATOIRE de l'habitat du Grand Clermont

Observatoire des loyers du Grand Clermont

Votre commune est concernée par la grande enquête portant sur les loyers, comme 107 autres communes du département du Puy-de-Dôme.

Pendant cette période, vous pouvez être contacté par téléphone par le Bureau d'études *"Les Nouveaux Armateurs"*.

Cette enquête, réalisée par tirage au sort, recueillera des informations concernant les logements locatifs privés (loyer, charges, profil des ménages occupants) afin de cadrer les stratégies publiques à venir en matière d'habitat.

*Nous vous remercions par avance de réserver le meilleur accueil aux enquêteurs ou enquêtrices. Aucune démarche commerciale n'accompagne cette enquête.*

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter l'Agence d'Urbanisme Clermont Métropole, M. Jean-Michel Demard au 04.73.17.48.04

CLERMONT COMMUNAUTÉ · RIOM COMMUNAUTÉ · le Grand Clermont phénoménal actif

Réalisation-graphisme : Agence d'Urbanisme et de développement Clermont Métropole - juin 2014

# L'OBSERVATOIRE DES LOYERS

## QU'EST-CE QUE C'EST

### CONTEXTE

L'Observatoire des loyers constitue un axe majeur d'analyse de l'**Observatoire de l'Habitat du Grand Clermont**, créé en 2002.

De par sa vocation, l'Observatoire de l'habitat est un outil multi-partenarial de veille au service des décideurs et des opérateurs locaux, dont la finalité est l'aide à la décision. Il a pour mission d'éclairer la compréhension des marchés immobiliers et d'alerter les décideurs sur leurs évolutions. Le périmètre de l'Observatoire habitat couvre 108 communes et compte près de 400 000 habitants.

Dans ce cadre, l'observation des loyers constitue un champ d'analyse essentiel pour l'élaboration, la mise en œuvre, et l'évaluation des politiques publiques. Elle contribue notamment à la réalisation des PLH et des études thématiques habitat, à la détermination des loyers conventionnés ANAH, ainsi qu'au suivi et à la fixation des plafonds de loyers pour les secteurs éligibles à l'investissement locatif (Duflot).

### GOUVERNANCE ET FONCTIONNEMENT

## GOUVERNANCE

Le comité de pilotage de l'Observatoire des loyers est celui de l'Observatoire de l'habitat.

Toutefois, l'Observation des loyers fait l'objet d'un groupe technique à part entière :

### COMITÉ DE PILOTAGE

- **Maîtrise d'ouvrage :** Clermont-Communauté, Riom Communauté, Grand Clermont.
  - partenaires priviligiés : Conseil général du Puy-de-Dôme, DREAL/DDT63 et Association du logement social du Puy-de-Dôme.
- **Autres partenaires :** ADIL, CRPI, ANAH, CDC, Logéhab (1% logement), bailleurs sociaux.

### COMITÉ TECHNIQUE

Idem (techniciens)

### GROUPE DE RÉFLEXION THÉMATIQUE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Idem (techniciens)

**+ partenaires spécifiques :** FNAIM, UNPI, CAF, Université d'Auvergne, professionnels de la gestion locative.

## FONCTIONNEMENT

L'agence d'urbanisme Clermont Métropole assure le rôle d'animation, de coordination avec notamment l' élaboration de la méthodologie, le suivi de l 'enquête et son exploitation/valorisation pour les partenaires de l'observatoire.

**Les partenaires co-analysent les données, ils apportent une expertise partagée, et nourrissent l'observatoire de données complémentaires via des conventions spécifiques (CAF, bailleurs sociaux, FNAIM...).**

Contact :
Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole
04 73 17 48 00
agence@clermontmetropole.org
www.clermontmetropole.org

MÉTHODE D'OBSERVATION

## FINALITÉS

L'Observatoire des loyers vise les objectifs suivants :

- Améliorer la connaissance de l'offre locative privée (2004-2009 et 2014)
- Fournir des références sur les niveaux de loyers pratiqués par segments et par secteurs géographiques, notamment dans les communes relevant du régime dérogatoire de défiscalisation.
- Fournir des éléments de comparaison avec des agglomérations et aires urbaines de taille similaire.
- Suivre les évolutions et les facteurs de variation des loyers (Indice du Coût de la Construction, relocation et travaux d'entretien, proximité des lignes de transports en commun).
- Appréhender l'occupation du parc locatif privé : typologie, rotation, ancienneté, profil des ménages.
- Apporter des éléments de comparaison avec le parc public.

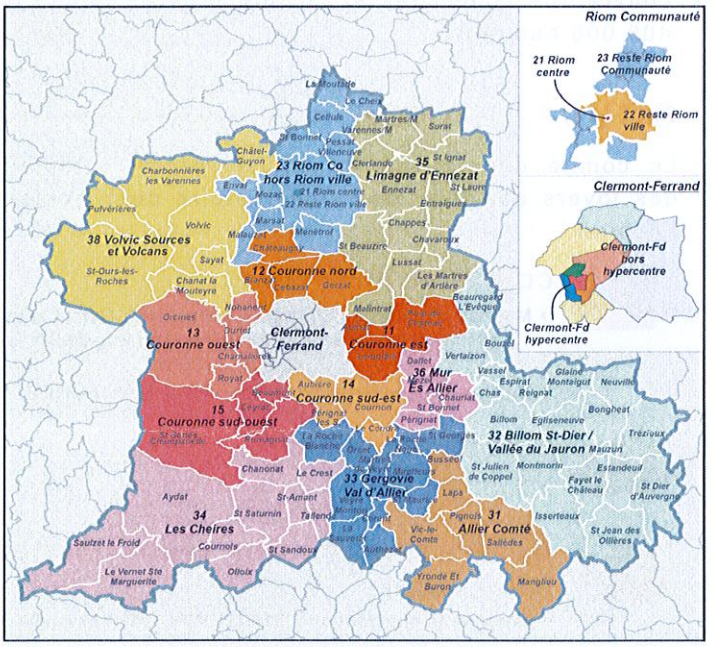
## CHAMP ET MÉTHODE D'OBSERVATION

Il s'agit d'une enquête téléphonique de locataires par échantillonnage. A titre d'exemple en 2009 : 2 870 ménages enquêtés pour un parc locatif privé existant de 52 000 unités.

L'enquête concerne l'ensemble des logements locatifs privés loués. Le questionnaire compte 34 questions selon 6 grandes parties : descriptif du logement, mobilité, loyers et charges, précédent logement, projets, identification de l'occupant.

## PÉRIODICITÉ ET ZONES D'ÉTUDES

L'enquête est renouvelée jusqu'à présent tous les 5 ans : 2004 – 2009 – 2014.
Le périmètre d'enquête correspond au territoire du Grand Clermont, découpé en 26 secteurs, dont 9 sur la commune de Clermont-Ferrand donnant une précision géographique fine, au quartier.
Les 11 communes potentiellement éligibles au dispositif Duflot font l'objet d'un traitement particulier à partir de 2014.




## TRAITEMENTS

Les données sont redressées selon le nombre de logements locatifs privés par secteur géographique et par type (T1,T2,...).
Ensuite plusieurs types de retraitements sont effectués : exploitations cartographiques ; analyses descriptives (statistiques thématiques, tableaux croisés dynamiques,...) et factorielles. Des ressources en géomatique et statistique internalisées à l'agence d'urbanisme Clermont Métropole permettent de réaliser ces traitements.

## DIFFUSION DE L'INFORMATION

L'analyse des données fait l'objet de plusieurs types de publications : dossiers habitat (publications de 20 à 24 pages) ; notes de conjoncture (4 pages synthétique) ; fiches territoriales (recto-verso par territoire).

Une page dédiée à l'Observatoire des loyers est accessible sur le site internet de l'agence Clermont Métropole :
www.clermontmetropole.org/html/loyers.html