



OBSERVATOIRE DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



LES LOYERS DANS LE PARC PRIVE DE LA REGION GRENOBLOISE EN 2020



PRÉAMBULE

Engagée dans le dispositif de l'enquête OLAP « Province » depuis le début des années 1990, la région grenobloise est impliquée historiquement dans l'observation des loyers.

Formulée en 2015 sous l'impulsion de Grenoble-Alpes Métropole en partenariat avec le Département de l'Isère, la candidature de la région grenobloise au dispositif national d'observatoire local des loyers est le résultat d'une volonté commune des acteurs locaux de faire progresser le dispositif existant pour une meilleure connaissance des marchés locatifs.

Portée par le ministère de la Cohésion des territoires, cette observation tient sa force de l'intégration au dispositif de l'ensemble des parties prenantes allant des acteurs publics (État, Grenoble-Alpes Métropole, Département de l'Isère, communauté d'agglomération du Pays Voironnais, communauté de communes du Grésivaudan, de Bièvre-Est), aux professionnels et acteurs de l'immobilier en passant par les associations de locataires et de propriétaires.

À ce titre, l'Observatoire remercie les agences immobilières et les particuliers, tant locataires que propriétaires, qui par la transmission de leurs informations, permettent de garantir des données de qualité et représentatives du marché locatif grenoblois.

Les objectifs poursuivis par l'Observatoire concernent en particulier la territorialisation plus fine des objectifs de production de logements locatifs ainsi qu'une amélioration du suivi et de l'évaluation des démarches menées en faveur de la réhabilitation du parc ancien.

L'Observatoire de la région grenobloise fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Anil et suit strictement la méthodologie validée par un comité scientifique national indépendant. Il a obtenu son agrément le 10 août 2020. 19 OLL sont aujourd'hui agréés, 16 autres ont un dossier en cours de préparation.

PRINCIPALES REFERENCES

Selon l'Insee, **253 000** résidences principales sont présentes sur le périmètre de l'Observatoire local des loyers en 2017. 29 % sont occupées par des locataires du privé.

92 % de ces logements locatifs sont des appartements tandis que les **8 %** restants sont des maisons.

Ces logements sont majoritairement de petite taille (un logement sur deux est de type 1 ou 2) et construits avant 1970 (**42 %** du parc).

Ils sont occupés par des ménages jeunes (**62 %** ont moins de 40 ans) et étudiants. Les actifs ayant un emploi y sont majoritaires (60 %). **23 %** de ces actifs ont un contrat dit précaire, ce qui est largement supérieur à ce qu'on observe sur les autres statuts d'occupation (8 %).

Ces ménages sont fortement mobiles puisque **37 %** sont installés dans leur logement depuis moins de 2 ans quand ils ne sont que 8 % pour les autres ménages.

Le loyer médian du parc locatif privé en 2020 était de **11 €/m²** soit un prix en hausse, faisant suite à trois années de stabilité (10,8 €/m² pour 2017, 2018 et 2019). La totalité des segments de logements est concernée par cette augmentation.

Dans la ville de Grenoble, le loyer médian se situe à **11,4 €/m²** soit un loyer relativement stable (11,3 €/m² en 2018 et 2019, 11,4 €/m² en 2017) mais assez élevé comparativement aux autres villes centre des observatoires.

Ces prix se distinguent selon les caractéristiques du logement :

- Un appartement se loue en moyenne 0,7 € de plus par m² qu'une maison
- Plus le nombre de pièces augmente, plus le coût au m² diminue
- Les logements récents sont fortement valorisés (12 €/m²) tandis que les logements d'après-guerre sont dévalués (10,5 €/m²)
- Les loyers à la relocation sont supérieurs avec un loyer médian de 11,3 €/m² pour les emménagés de moins d'un an contre 10,8 €/m² pour les ménages stables. Cet écart s'était réduit en 2019, il se creuse à nouveau en 2020.

Ces loyers fluctuent également selon la localisation géographique du bien. Ainsi, on observe un loyer de **12,1 €/m²** dans l'hyper-centre de Grenoble tandis qu'il se situe à **11,8 €/m²** au Nord des grands boulevards et à **10,7 €/m²** au Sud de ceux-ci.

Dans la périphérie, les prix fluctuent de **11,4 €/m²** pour la zone plus chère à **9,5 €/m²** pour la moins chère.



RESUME	5
METHODOLOGIE	7
LE PARC LOCATIF PRIVE	11
PERIMETRE D'OBSERVATION	11
CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE L'OBSERVATOIRE	16
CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE.....	17
Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements	18
Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne	19
CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE	23
DES MENAGES JEUNES	23
... ET TRES MOBILES	24
DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLOMES.....	25
UNE SITUATION ECONOMIQUE PLUS PRECAIRE	26
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2020	27
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE OBSERVE.....	27
Un loyer médian légèrement inférieur en passant par une agence immobilière	31
Une forte disparité des prix sur les logements de petite taille	35
Un appartement se loue en moyenne 0,7 € de plus par m ² qu'une maison	36
Des logements les plus récents fortement valorisés, tandis que ceux d'après-guerre sont dévalués.....	38
Une dynamique saisonnière et un prix à la relocation toujours supérieur	40
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE.....	43
CARTE SYNTHETIQUE.....	49
ANNEXES	50
LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE	50
LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTEMENT AUX ZONES HORS GRENOBLE	51

RESUME

Créé en 2015 sous l'impulsion de Grenoble-Alpes Métropole et du Département de l'Isère, l'Observatoire des loyers de la région grenobloise recouvre l'unité urbaine de Grenoble ainsi que l'ensemble des communes de la métropole grenobloise soit, au total, 75 communes.

L'Observatoire publie depuis 2016 les niveaux de loyers observés sur la région grenobloise.

Avec **plus de 10 900 références collectées soit 19 % du parc locatif privé**, cette cinquième année de collecte s'est clôturée avec succès : **103 % des objectifs ont été atteints pour les enquêtes directes et 120 % pour les enquêtes indirectes**.

Sur l'ensemble du périmètre de la région grenobloise, le loyer médian s'établit à **11,0 €/m² pour l'année 2020**. Mais les écarts peuvent être marqués, en fonction des variables structurelles et socio-économiques qui caractérisent les zonages étudiés (*voir encadré*).

Ainsi, c'est dans la zone 1 de la ville de Grenoble (quartiers de l'hypercentre et les quartiers proches, Ile verte), secteur comprenant des logements locatifs quasi exclusivement collectifs et souvent de petite taille mais également des ménages aux revenus élevés et peu de locataires du parc social, que le loyer médian est le plus haut (12,1 €/m²). Il est plus faible dans la zone 3 (iris¹ du quart Sud, Saint-Bruno, Aigle, ...), avec 10,7 €/m².

Sur les zones se situant hors de Grenoble, le loyer médian le plus élevé est observé dans la zone A où il s'établit à 11,4 €/m². Cette zone regroupe des communes comme Domène, la Tronche, Crolles ou encore Biviers mais également des iris de Saint-Martin-d'Hères ou Saint-Egrève.

Un loyer médian de 10,4 €/m² est observé sur la zone B. On y retrouve des communes comme Vif, Noyarey ou Sarcenas.

Enfin, le loyer médian le plus bas s'établit à 9,5 €/m² et concerne la zone C. C'est dans ce secteur que se situe une grande partie de communes du Pays Voironnais et du Nord du Grésivaudan mais également quelques communes de la métropole comme Vizille et Séchilienne ou certains quartiers d'Echirolles et de Pont-de-Claix. L'habitat y est mixte et les surfaces moyennes plus élevées. La population de cette zone est plus souvent de catégorie sociale modeste et le statut d'occupation y est hétérogène.

Un niveau de loyer peut donc représenter plusieurs réalités et il est important de ne pas interpréter trop hâtivement un résultat. Ces précautions prises, il reste intéressant de comparer les niveaux de loyer des différents secteurs de l'Observatoire.

¹ Iris = Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. Il s'agit d'un découpage du territoire en mailles de taille homogène, réalisé par l'Insee. Les iris d'habitat sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).



Qu'est-ce qui détermine les niveaux de loyers ?

(Source : « Convention de recherche relative aux déterminants de la formation des niveaux de loyers », étude INRA / ESSEC, 2018)

Les caractéristiques structurelles des logements influencent à plus de 60 % le montant du loyer. Parmi elles, quatre sont particulièrement impactantes :

- **La typologie** : plus la surface par nombre de pièces augmente, plus le niveau de loyer au m² diminue
- **La période de construction** : les loyers des logements récents (construits après 1990) sont les plus élevés tandis que ceux d'après-guerre sont peu valorisés
- **La durée d'emménagement** : les prix à la relocation sont supérieurs de 0,3 €/m² aux autres logements
- **Le type de logement** : les appartements ont un prix au m² plus élevé que les maisons

Les variables socioéconomiques et fiscales sont moins discriminantes, mais elles restent déterminantes dans la fixation des montants des loyers (revenu médian de l'iris, CSP, statut d'occupation des logements environnants, taux de la taxe d'habitation...).

Les variables d'accessibilité géographique (emplois, densité d'équipements d'enseignement et de santé, densité de commerces, ...) **sont rarement significatives.**

METHODOLOGIE

L'Observatoire local des loyers de la région grenobloise collecte des données relatives aux logements du parc locatif privé, à l'exception des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Il vise à mieux connaître le marché locatif selon les différents segments du parc à savoir :

- Localisation géographique (selon les 6 zones géographiques préétablies)
- Type de logement (individuel ou collectif)
- Typologie (du T1 au T5 et plus)
- Période de construction (selon 5 modalités)
- Type de gestion (meublé ou non)
- Mode de gestion (directe ou déléguée)

Afin que le niveau de loyers soit représentatif de tous les segments précités, des objectifs de collecte sont fournis par l'Anil. Ces objectifs ont été établis à partir du recensement 2016 de la population. Cette source externe permet d'avoir une répartition complète du parc locatif privé par zone, type d'habitat et nombre de pièces. Complétée par une estimation de la répartition en gestion directe et en gestion déléguée, cette base exhaustive a permis à l'Anil de déterminer le nombre de logements à collecter par zone, type d'habitat et nombre de pièces quel que soit le type de gestion. Pour cela, il a été fixé un taux de sondage pour chaque type de gestion en fonction du zonage établi par l'OLL, de façon à permettre de couvrir la plus petite zone.

Par une délibération du Conseil Métropolitain du 23 novembre 2020, Grenoble-Alpes Métropole a exprimé le souhait **d'encadrer les loyers** sur les trois zones les plus chères du territoire (les zones 1, 2 et A). Une surcollecte de 1 620 logements en gestion déléguée, 558 logements en gestion directe et 160 meublés a été imposée par l'Anil en fin d'année. **Cette demande n'a pas été retenue** par le Ministère du Logement, mais les données surcollectées ont permis d'augmenter la robustesse des résultats.



TÉMOIGNAGE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

L'observatoire local des loyers de la région grenobloise mis en place sous l'impulsion de Grenoble-Alpes Métropole en 2016, est devenu une source d'observation essentielle dans l'amélioration et l'approfondissement de notre connaissance du marché locatif privé. À ce titre et afin qu'il soit reconnu comme une source statistique fiable et faisant référence en matière de suivi de l'évolution des niveaux de loyers, il a fait l'objet d'un agrément officiel par le Ministère du logement en août 2020.

Cette étape le positionne comme un outil partageant une méthode de traitement et d'analyse des données commune aux 28 autres OLL existants. À l'image des territoires de Paris, Lille, Lyon, Plaine commune, Montpellier et Bordeaux, l'obtention de l'agrément a également permis à la Métropole de Grenoble de demander à l'État l'encadrement des loyers sur certains secteurs de son territoire.

Cette demande d'encadrement s'inscrivait dans l'objectif métropolitain de garantir un logement abordable pour tous mais elle a, cependant, été refusée par l'Etat.

Ainsi, la Métropole se réserve la possibilité de déposer une nouvelle demande si la future loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS), en cours d'examen, le permet.



Au total (objectifs initiaux + surcollecte), l'OLL de la région grenobloise devait collecter **9 422 logements loués vides dont 7 136 logements en gestion déléguée et 1 728 logements en gestion directe. À cela, s'ajoute la collecte de 612 logements meublés.** L'objectif est dit atteint par l'Observatoire lorsque celui-ci collecte au moins 60 % du nombre de logements à enquêter.

Tableau 1 : Objectifs de collecte de logements loués vides (objectifs initiaux + surcollecte)

(source : Anil 2020)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	356	579	411	183	92	1 621	8
Grenoble Zone 2	561	785	625	255	88	2 314	19
Grenoble Zone 3	227	438	465	221	74	1 425	22
Périphérie zone A	204	501	649	436	263	2 053	337
Périphérie zone B	78	231	376	270	153	1 108	204
Périphérie zone C	85	234	287	196	99	901	128
Total	1 511	2 768	2 813	1 561	769	9 422	719

Les logements en gestion déléguée ont été collectés grâce à un transfert de fichiers de la part des professionnels de l'immobilier. En 2020, ce sont 2 regroupements d'agences (FNAIM et Foncia) qui ont participé au dispositif. La crise sanitaire et les différentes mesures de confinements n'ont pas permis de solliciter des agences hors réseaux. Celles-ci sont par ailleurs minoritaires sur le territoire grenoblois.

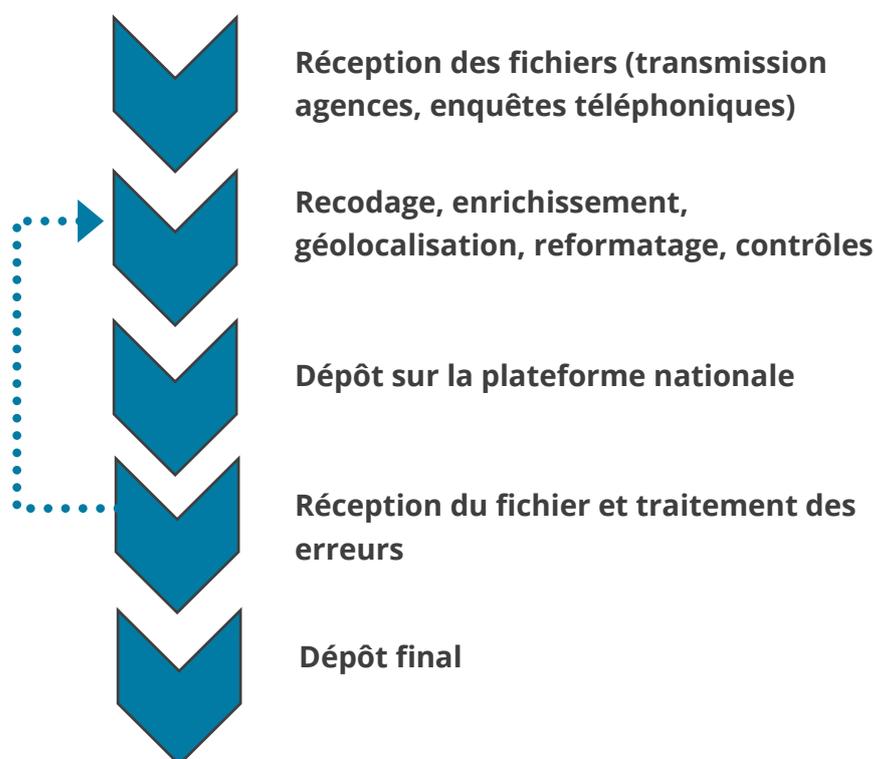
Les logements gérés directement par leur propriétaire ont fait l'objet d'une enquête téléphonique auprès de propriétaires bailleurs ou de locataires occupants.

Une fois l'ensemble de ces données collectées, de nombreux traitements permettant une intégrité des données sont effectués par l'Agence d'urbanisme et l'Anil.

Le détail des prescriptions méthodologiques est consultable sur le site du ministère de la Cohésion des territoires².

² http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf

Schéma 1 : détail sur la procédure de collecte et de traitements des données collectées



À la suite de ces traitements, **la collecte 2020 s'établit à 10 917 logements loués vides, dont 8 562 en gestion déléguée et 2 355 en gestion directe.** C'est sur cet échantillon de collecte que les résultats présentés ont été établis.

Tableau 2 : Nombre de logements loués vides collectés en 2020 (dont surcollecte)

(source : Anil 2020)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	541	560	405	161	63	1 730	3
Grenoble Zone 2	728	771	581	223	61	2 364	5
Grenoble Zone 3	589	673	629	276	60	2 227	10
Périphérie zone A	360	607	720	384	191	2 262	159
Périphérie zone B	105	283	421	254	117	1 180	133
Périphérie zone C	138	320	387	228	81	1 154	78
Total	2 461	3 214	3 143	1 526	573	10 917	388



Tableau 3 : Taux de réalisation des objectifs 2020

(source : Anil 2020)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	152%	97%	99%	88%	68%	107%	38%
Grenoble Zone 2	130%	98%	93%	87%	69%	102%	26%
Grenoble Zone 3	259%	154%	135%	125%	81%	156%	45%
Périphérie zone A	176%	121%	111%	88%	73%	110%	47%
Périphérie zone B	135%	123%	112%	94%	76%	106%	65%
Périphérie zone C	162%	137%	135%	116%	82%	128%	61%
Total	163%	116%	112%	98%	75%	116%	54%

L'Observatoire des loyers de la région grenobloise a ainsi **atteint ses objectifs de collecte (116 %)**. En gestion déléguée, la collecte atteint 103 % (6 162 logements) des objectifs fixés et 120 % (1 744 logements) en gestion directe.

De plus, 411 logements sont collectés au titre de la collecte sur les logements loués meublés. Cela représente 67 % de l'objectif, qui était fixé à 612 logements. À noter que ces logements ne font pas l'objet de traitements par l'Anil et servent uniquement à la constitution des loyers de référence en cas d'encadrement.

LE PARC LOCATIF PRIVE

PERIMETRE D'OBSERVATION

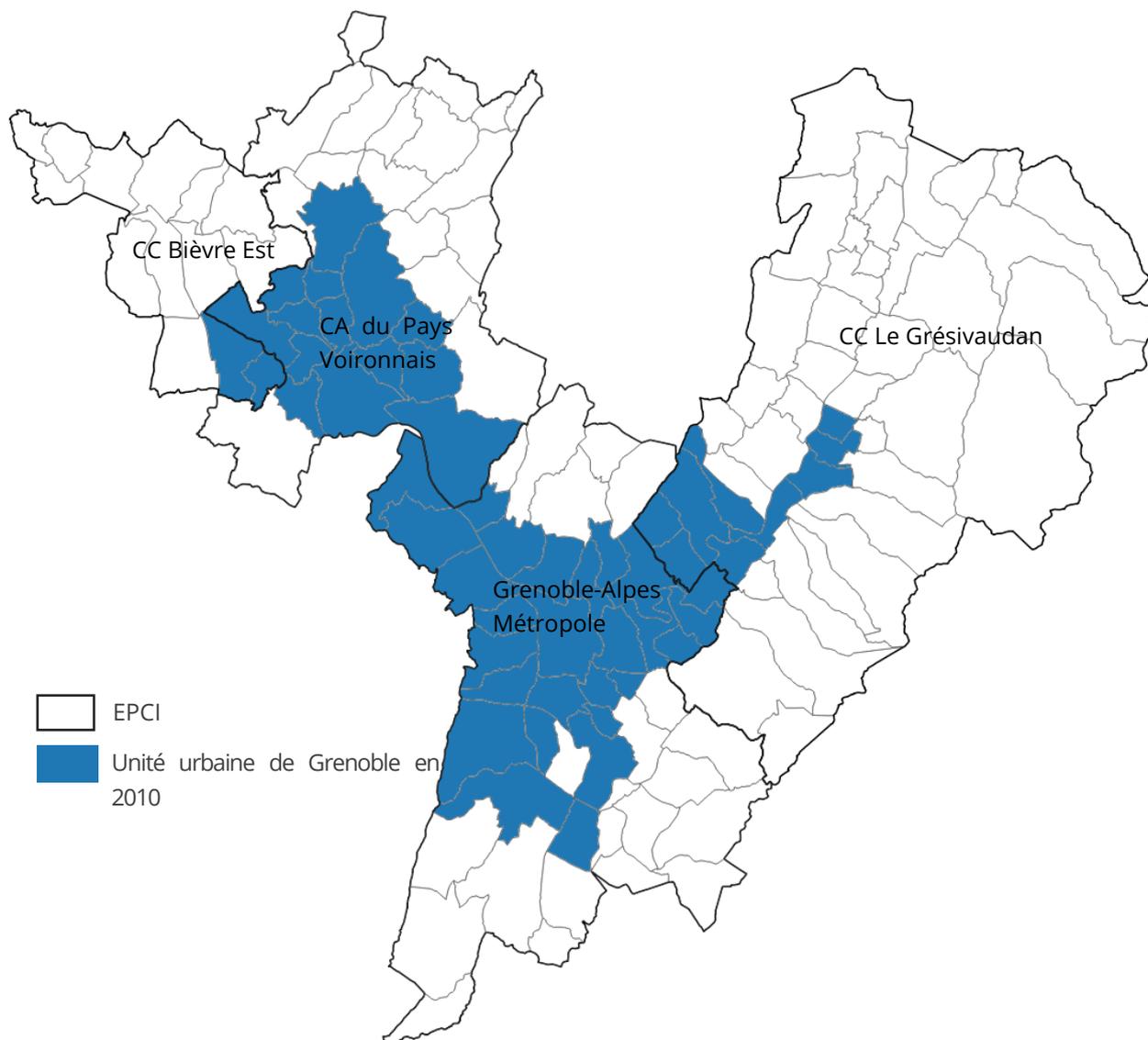
La maille d'observation minimale préconisée pour la mise en œuvre d'un observatoire des loyers est celle de l'unité urbaine, zonage établi par l'INSEE. À sa création, l'OLL s'est basé sur la dernière mise à jour disponible (Unités Urbaines 2010). L'unité urbaine de Grenoble s'étendait alors sur 53 communes et concernait 4 intercommunalités (cf. *carte 1*) : Grenoble-Alpes Métropole, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, la communauté de communes de Bièvre-Est et la communauté de communes du Grésivaudan.

Du fait d'une volonté de la Métropole de pouvoir disposer de données sur l'ensemble de son périmètre institutionnel, la maille d'observation a été étendue aux 22 communes de Grenoble-Alpes Métropole situées hors de l'unité urbaine amenant à **75 le nombre de communes observées** (cf. *carte 4*).

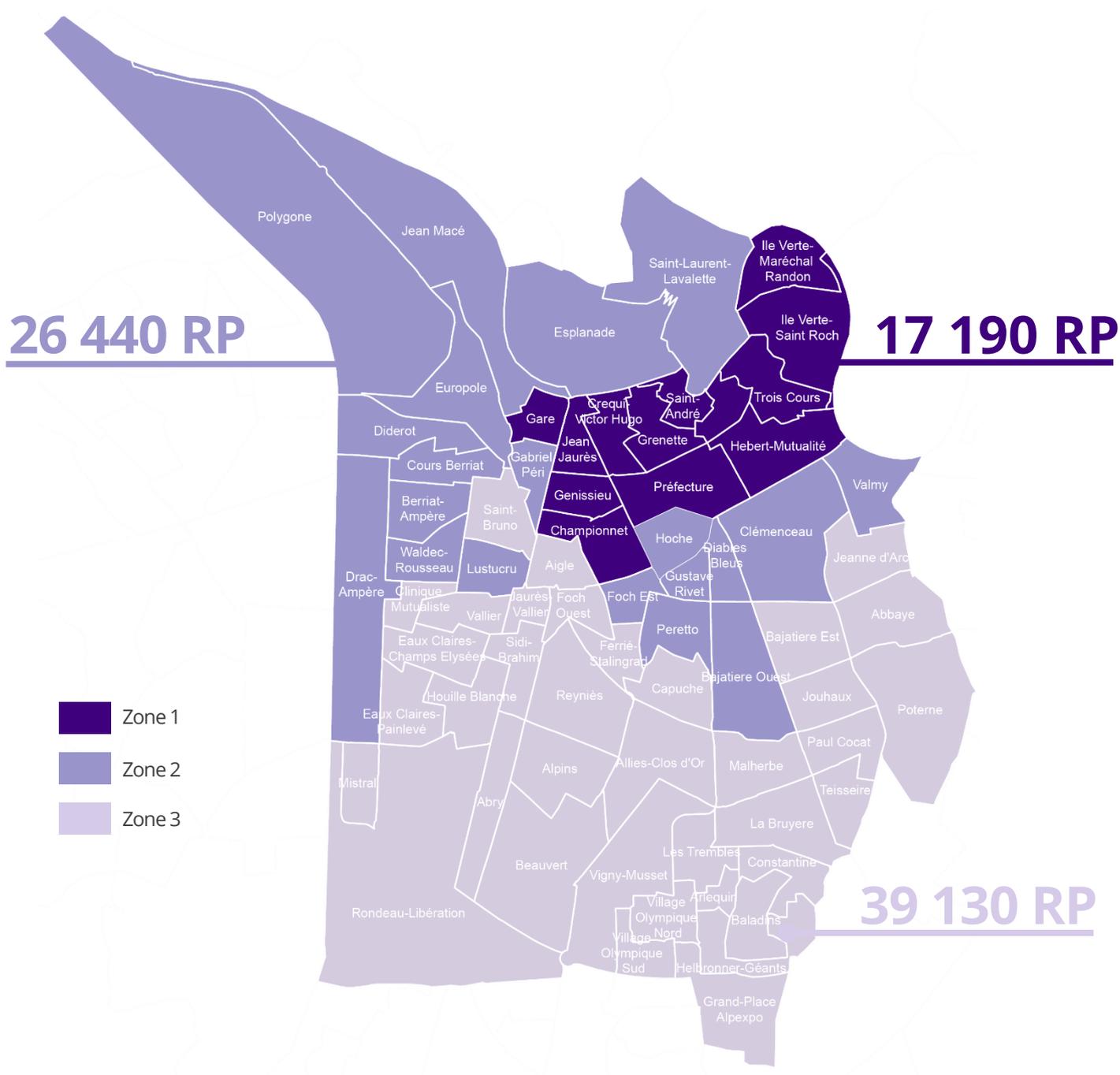
Ces communes sont réparties en 6 zones (cf. *cartes 2 et 3*) issues d'un travail mené en 2016 à la suite de la première année de collecte. Ce découpage a été effectué conjointement avec l'Anil et le comité d'experts afin d'aboutir à un zonage iso-loyer pertinent, tant d'un point de vue statistique qu'opérationnel. Ce zonage découpe ainsi la ville-centre en trois zones, allant de la zone la plus chère (violet foncé) à la moins chère (violet clair). Le reste des communes de l'Observatoire est également segmenté en trois zones, la zone rose regroupant les quartiers ou communes aux loyers les plus élevés tandis que la zone verte contient les communes et quartiers aux loyers les plus bas.

La pertinence de ce zonage n'a pas été remise en cause à la suite du redécoupage des unités urbaines par l'INSEE en 2020.

Carte 1 : Périmètre des 4 EPCI et de l'unité urbaine 2010 initialement utilisée pour la constitution de l'Observatoire local des loyers



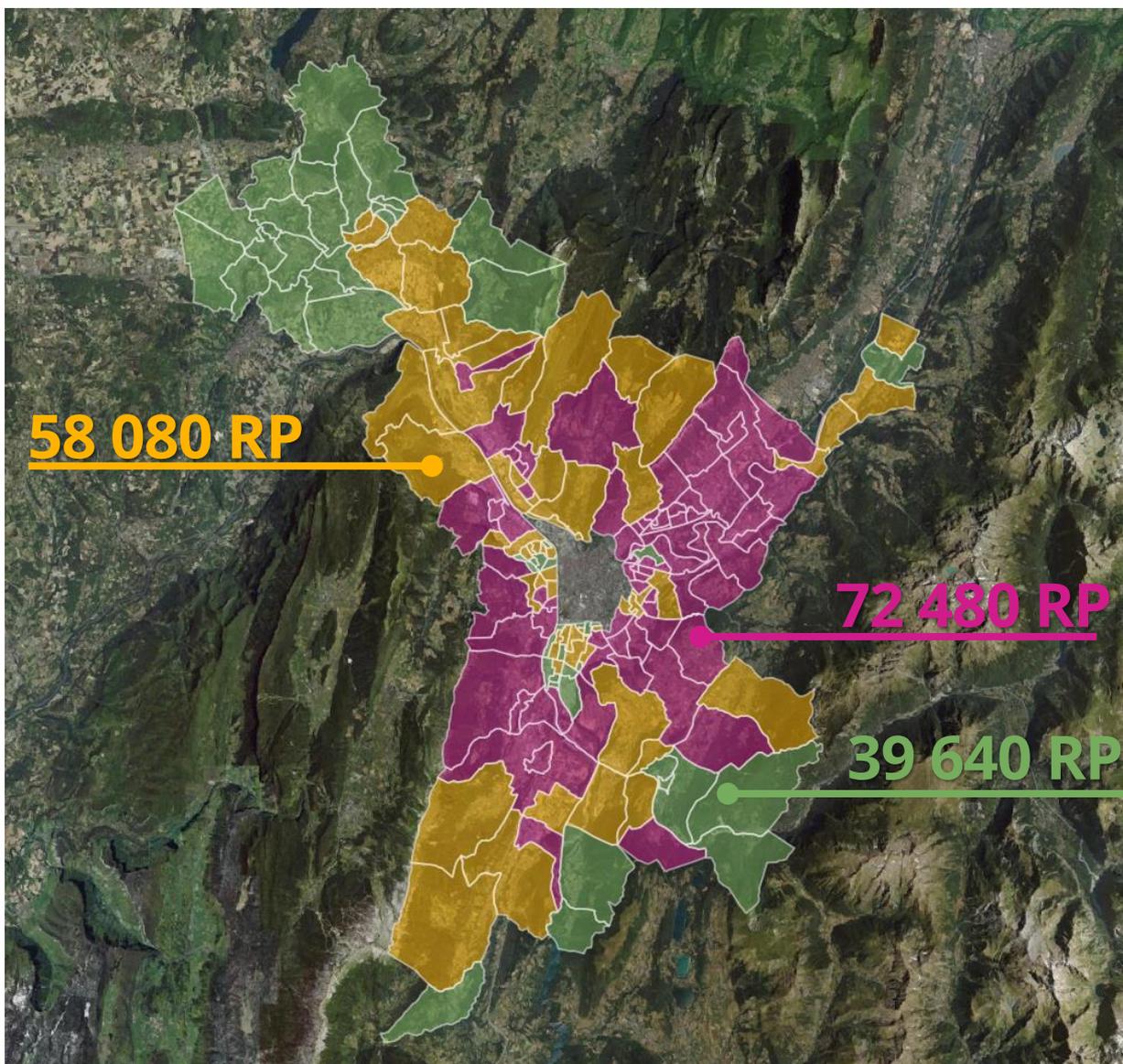
**Carte 2 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
ville de Grenoble et nombre de résidences principales (RP)**
(sources : Insee RP 2017, OLL 2020)



La liste des iris présents dans chacune des zones est présentée en annexe 1.

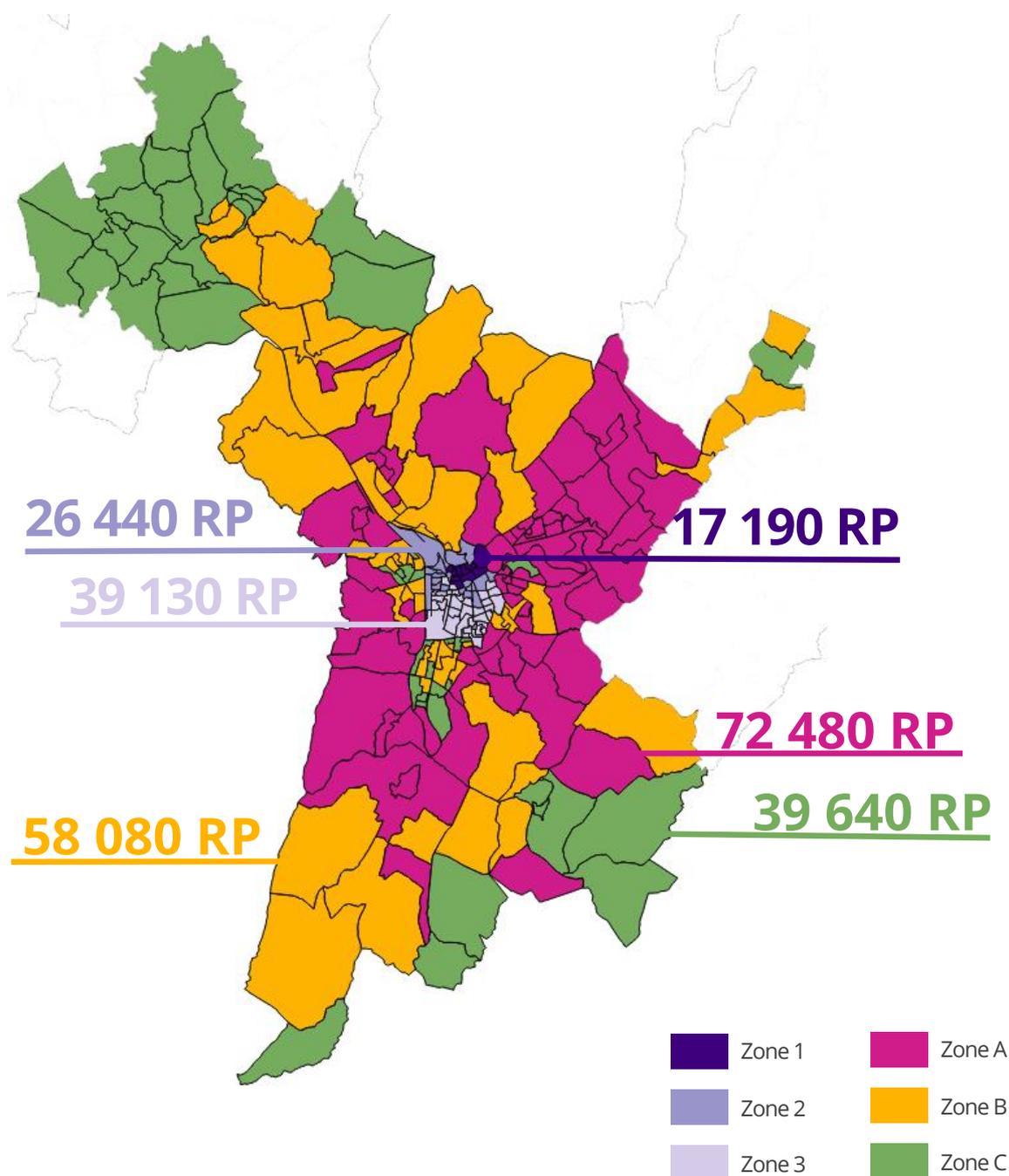
Carte 3 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
périphérie hors Grenoble et nombre de résidences principales (RP)

(sources : Insee RP 2017, OLL 2020)



**Carte 4 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
ensemble des communes**

(source : OLL 2020)



La liste des communes et iris présents dans chacune des zones est présentée en annexe 2.

CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE L'OBSERVATOIRE

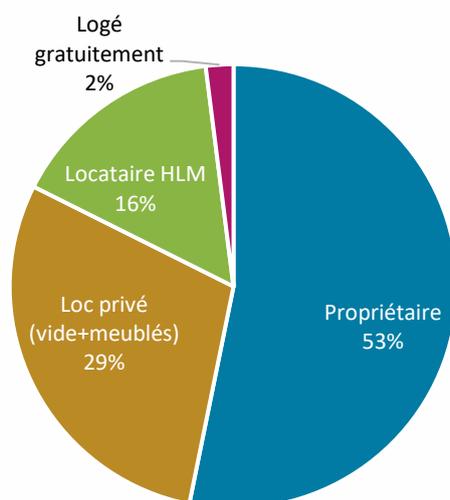
En 2017, selon l'Insee, **252 965 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur la région grenobloise soit 11 840 résidences principales supplémentaires comparativement à 2012. Cela représente une évolution annuelle de l'ordre de 1,0 %.

Plus de la moitié de ces logements sont occupés par des propriétaires et **29 % appartiennent au secteur locatif privé** (dont 6 % de meublés). Le parc locatif social représente 16 % des logements.

Cette part de logements en locatif privé tend à progresser sur ces 5 dernières années du fait d'une **croissance importante du nombre de meublés** (+7,1 %/an), tandis que les vides stagnent (+0,1 %). Le nombre de résidences principales en propriété et en locatif social a également cru mais de manière moins prononcée avec respectivement +0,9 % et +1,0 % par an. Enfin, les logements gratuits ont baissé de 1,9 %/an.

Graphique 1 : Répartition des logements selon le statut d'occupation

(source : Insee, RP 2017)



CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE

Les 29 % de logements locatifs privés représentent 73 970 logements : **près de 58 970 sont loués vides tandis que les 15 010 restants sont des meublés.**

Il s'agit d'un parc fortement collectif avec 89 % d'appartements. Les plus fortes proportions de maisons individuelles sont constatées dans les zones périphériques A (14 %) et B (17 %). A l'inverse, on ne compte que 1 % de maisons sur les zones grenobloises.

Tableau 4 : Le parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL

(source : Insee, RP 2017)

	Nombre de logements locatifs privés	Part dans le périmètre	Dont maisons	Dont meublés
Grenoble Zone 1	9 641	13%	78	2 433
Grenoble Zone 2	13 535	18%	132	3 522
Grenoble Zone 3	13 550	18%	160	2 764
Périphérie Zone A	16 193	22%	2 311	3 003
Périphérie Zone B	11 003	15%	1 851	1 162
Périphérie Zone C	10 052	14%	1 143	2 125
Total	73 975	100%	5 675	15 009

Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements

Les logements locatifs privés sont majoritairement de petite taille puisqu'**un logement sur 2 est un T1 ou T2** c'est-à-dire qu'il ne compte tout au plus qu'une chambre.

Les logements de 4 pièces et plus sont, à l'inverse, moins nombreux, représentant moins d'un logement sur 4.

Ces caractéristiques ne sont pas spécifiques au territoire puisque typiques du parc locatif privé.

Combien mesure un T1 ? Et un T3 alors ?

Le tableau ci-dessous résume les surfaces moyennes dont dispose un locataire du parc privé selon le nombre de pièces de son logement.

Bien évidemment, cette surface varie selon la localisation du bien, avec des pièces plus petites dans la ville-centre qu'en périphérie.

Tableau 5 : Surface moyenne des logements locatifs privés
(source : OLL 2020)

Nombre de pièces	Surface moyenne dans le parc locatif privé
1*	28 m ²
2	46 m ²
3	64 m ²
4	81 m ²
5 et plus	115 m ²

*Les studios et T1 ont été regroupés dans cette analyse

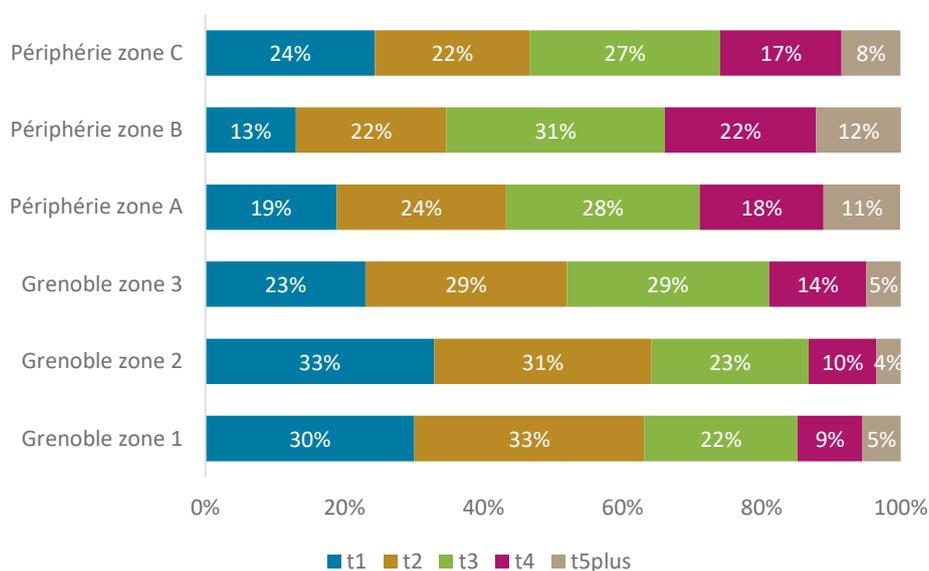
Tableau 6 : Le parc locatif privé selon le nombre de pièces

(source : Insee, RP 2020)

	T1	T2	T3	T4	T5+
Grenoble Zone 1	2 898	3 191	2 121	904	527
Grenoble Zone 2	4 458	4 226	3 059	1 318	474
Grenoble Zone 3	3 122	3 919	3 945	1 896	670
Périphérie Zone A	3 059	3 943	4 514	2 884	1 783
Périphérie Zone B	1 434	2 380	3 456	2 397	1 340
Périphérie Zone C	2 451	2 237	2 758	1 752	852
Total	17 422	19 896	19 853	11 151	5 646

Graphique 2 : Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces

(source : Insee, RP 2017)



Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne

Plus de quatre logements locatifs privés sur dix datent d'avant 1970. De manière générale, cette donnée est le reflet du parc de logements du bassin grenoblois massivement construit entre 1946 et 1970.

Ce constat est plus fortement marqué dans le cœur historique de Grenoble où ce parc représente jusqu'à 58 % des logements de la zone 1.

Tableau 7 : Répartition des logements locatifs privés selon la période de construction

(source : Insee, RP 2017)

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Grenoble Zone 1	17%	14%	27%	22%	11%	9%
Grenoble Zone 2	5%	7%	28%	27%	21%	12%
Grenoble Zone 3	1%	4%	41%	27%	15%	12%
Périphérie Zone A	4%	3%	23%	29%	21%	20%
Périphérie Zone B	5%	5%	34%	29%	14%	13%
Périphérie Zone C	8%	7%	25%	28%	17%	15%
Total	6%	6%	30%	27%	17%	14%



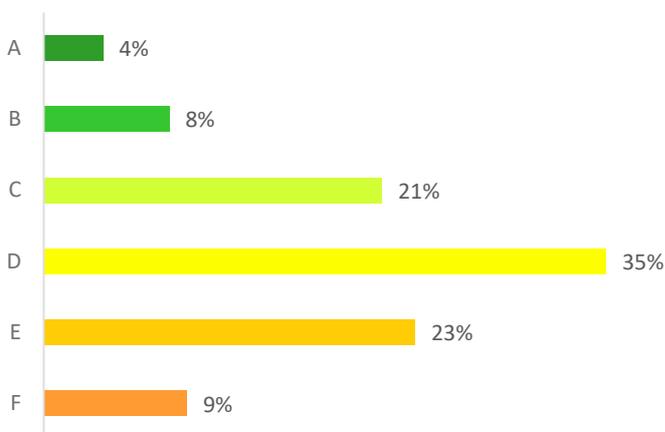
Toutefois, de nombreuses opérations immobilières ont été réalisées ces dernières années, permettant de diminuer la part des logements anciens. Ainsi, en 2017, 31 % des logements locatifs privés ont été construits après 1990. Ceux-ci possèdent une meilleure performance énergétique comme l'exigent les différentes réglementations qui se sont succédé depuis 1974.

La France est en train de passer d'une réglementation thermique (la RT2012) à une réglementation environnementale (la RE2020), plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction, prévue par la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)³. Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique (renforcement des exigences d'isolation) et du confort des constructions (meilleure résistance aux épisodes de canicule), tout en diminuant leur impact carbone (analyse des émissions du bâtiment tout au long de son cycle de vie).

Ces réglementations thermiques et environnementales trouvent leur traduction au sein du diagnostic de performance énergétique (DPE) rendu obligatoire pour tout bien mis en vente ou en location. Il permet d'informer le futur locataire de la consommation énergétique du logement sur son chauffage, son refroidissement et sa production d'eau chaude sanitaire. Cette consommation est traduite en une étiquette énergétique allant de « A » pour un logement consommant annuellement moins de 51 kWh/m² à « G » pour une habitation consommant plus de 450 kWh/m² par an.

Graphique 3 : Répartition du parc locatif privé selon le DPE en 2020

(source : OLL 2020)



Les logements classés A correspondent aux constructions neuves labellisées BBC. A l'inverse, les logements classés E ou en-deçà ont été construits avant 1975 et n'ont subi aucune rénovation énergétique.

Malgré l'obligation de réaliser un DPE depuis 2011, de nombreux propriétaires ou locataires ignorent encore où se situe leur bien.

Sur l'ensemble des données disponibles sur l'Observatoire, seulement un tiers des logements ont été déclarés comme économes c'est-à-dire se situant sur une

étiquette allant de A à C.

Les logements classés D sont les plus présents dans l'échantillon. Ils sont représentatifs des habitations construites dans les années 1980-1990 et sont conforme à la RT 2005.

La base de données 2020 ne permet pas d'exploiter les logements classés G, qui ont été mélangés avec les « non réponses ».

³ Initiée en janvier 2020 pour une application initialement prévue au 1er janvier 2021, le Gouvernement a décidé de décaler l'élaboration de la RE2020 en raison de la crise sanitaire. La réglementation entrera donc en vigueur au 1^{er} janvier 2022, avec des jalons prévus jusqu'en 2031 et concernera les bâtiments dont les permis de construire seront déposés postérieurement à cette date.



L'œil de l'expert-e : Le DPE est-il déterminant dans le choix d'un logement locatif ?



« Les aménités du logement, son agencement et surtout le quartier priment sur le DPE.

La première obligation d'affichage du DPE sur les annonces avait suscité de nombreuses questions, en particulier de la part des locataires sur les montants annoncés. La nouvelle réglementation du 1er juillet 2021 produit moins d'effets sur les clients pour le moment. Le sujet concerne plutôt les professionnels : quels travaux préconiser pour des logements avec un DPE problématique ? Comment être certain que cela améliorera réellement la performance énergétique ? Il s'agit également de s'assurer que les propriétaires soient informés de cette législation et de leur obligation de payer un nouveau diagnostic, quand bien même le précédent a moins de 10 ans. »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



« Le DPE est un élément important dans la location d'un logement, mais il n'est pas déterminant. Le profil du locataire change l'impact du DPE : un étudiant présent sur un temps court sera moins attentif à la performance énergétique du logement, qu'une famille souhaitant s'installer durablement.

Les résultats de certains DPE sont parfois surprenants et surtout, le mode de calcul a beaucoup évolué. En tant qu'agents immobiliers, nous préconisons donc de refaire un DPE lorsqu'un logement se libère, même si le précédent DPE était encore valable, car le logement peut passer d'une catégorie à l'autre du seul fait du mode de calcul. D'ici 6-8 mois, nous aurons une meilleure vision sur les réactions des propriétaires ainsi que les conséquences sur la rénovation des logements et sur le marché locatif. »

Vincent Delaunoy, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère



Les évolutions du diagnostic de performance énergétique depuis le 1er juillet 2021

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14841>

Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais opposable. Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés. Ce document qui indique au futur acquéreur ou locataire une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers les étiquettes énergie, devient plus lisible et plus fiable.

Le DPE devient opposable, comme les diagnostics relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb. Le propriétaire engage sa responsabilité en le présentant au locataire, ou à l'acheteur.

La méthode de calcul est unifiée pour tous les logements, en éliminant la méthode dite « sur facture » : il s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. Le calcul intègre également de nouveaux paramètres : consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation, nouveaux scénarii météo ou encore phénomènes thermiques plus précis comme l'effet du vent sur les murs extérieurs.

La présentation du DPE évolue pour faire apparaître le montant théorique des factures énergétiques et apporter des informations complémentaires : détail des déperditions thermiques, état de la ventilation et de l'isolation, présence de cheminée à foyer ouvert, indicateur de confort d'été, recommandations de travaux et estimations de coûts pour atteindre une classe énergétique plus performante...

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

DES MENAGES JEUNES ...

Avec **62 % de moins de 40 ans** et **27 % de moins de 25 ans**, les locataires du parc privé sont relativement jeunes. À titre de comparaison, on ne comptabilise que 19 % de moins de 40 ans chez les ménages ayant un autre statut d'occupation.

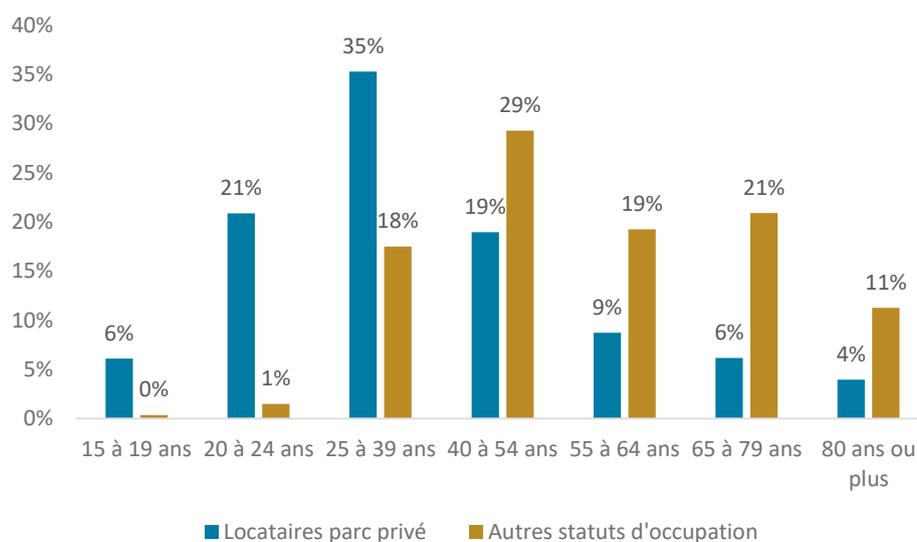
Même si des fluctuations existent entre les différentes zones avec des ménages encore plus jeunes à Grenoble et légèrement plus âgés en périphérie, ces caractéristiques marquées restent présentes sur l'ensemble du territoire.

Cette jeunesse est, notamment, à relier avec la situation vis-à-vis de l'emploi. En effet, **les locataires du parc privé sont pour 16 % des étudiants** quand ils ne représentent qu'1 % des ménages ayant un autre statut d'occupation.

Les retraités sont, eux, peu nombreux (11 %) et **les actifs ayant un emploi sont majoritaires (60 %)**.

Graphique 4 : Répartition des locataires du secteur privé selon leur âge

(source : Insee, RP 2017)



... ET TRES MOBILES

Trois ménages sur quatre du parc locatif privé sont présents dans leur logement depuis moins de 4 ans. Ils sont même 37 % à être installés depuis moins de 2 ans.

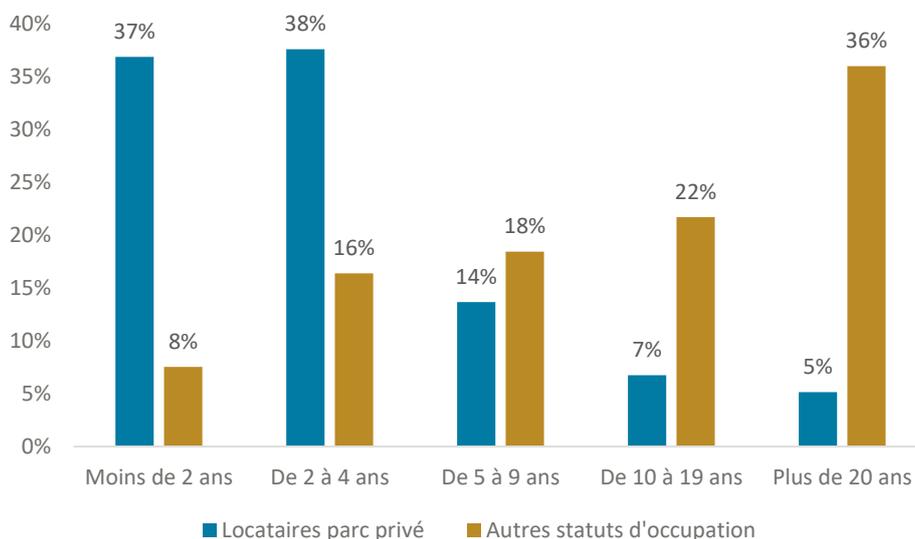
A l'inverse, plus de trois ménages sur quatre résident depuis plus de 4 ans dans un même logement pour les autres statuts d'occupation et seuls 8 % sont installés depuis moins de deux ans.

Cette forte mobilité peut s'expliquer par quatre facteurs :

- Nombreux à être encore étudiants ou à débiter leur carrière professionnelle, les locataires du parc privé sont amenés à devoir déménager afin de pouvoir obtenir un premier poste ou évoluer professionnellement.
- Plus jeunes, les locataires du parc privé sont en train de construire leur famille, l'emménagement avec un(e) conjoint(e) ou l'arrivée d'enfant(s) peut nécessiter un logement plus grand ou disposant d'un plus grand nombre de pièces.
- La mobilité est plus complexe pour les propriétaires (crédit, moins-value possible dans certains secteurs, ...) comme pour les locataires du social (les demandes de mutation sont largement supérieures aux attributions).
- Enfin, devenir propriétaire reste une forte aspiration pour de nombreux ménages. La location n'est alors qu'une étape dans leur parcours résidentiel.

Graphique 5 : Ancienneté d'emménagement dans le logement des locataires du parc privé

(source : Insee, RP 2017)



DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLOMES

Près d'un locataire du parc privé non scolarisé sur 2 a un diplôme supérieur au baccalauréat. Cette proportion importante comparativement aux autres ménages (39 %) s'explique, en grande partie, par une faible part de personnes âgées, moins souvent diplômées.

Des fluctuations existent, toutefois, d'une zone à une autre, avec une proportion de ménages diplômés du supérieur plus importantes sur les zones 1 et 2 de Grenoble (respectivement 65 % et 61 %) et moins élevée dans les zones périphériques B et C (36 % et 33 %).

Logiquement, le taux de non diplômés (11 %) est plus faible que chez les autres ménages (20 %). Ce taux est plus élevé dans les secteurs périphériques B et C et, dans une moindre mesure, dans le secteur 3 de Grenoble (12 %).

Tableau 8 : Niveau de diplôme des locataires du privé hors scolarisation

(source : Insee, RP 2017)

	Aucun dipl, BEPC	CAP, BEP	Bac	Sup au bac
Grenoble Zone 1	4%	6%	25%	65%
Grenoble Zone 2	6%	9%	25%	61%
Grenoble Zone 3	12%	15%	24%	48%
Périphérie Zone A	10%	19%	23%	48%
Périphérie Zone B	16%	27%	20%	36%
Périphérie Zone C	18%	25%	24%	33%
Total	11%	17%	24%	49%

UNE SITUATION ECONOMIQUE PLUS PRECAIRE

La situation des actifs ayant un emploi apparait plus précaire pour les locataires du secteur privé que pour les autres ménages. En effet, seuls 68 % disposent d'un CDI ou du statut de fonctionnaire soit 11 points de moins que les autres ménages.

Ils sont, ainsi, **plus souvent en contrat précaire (CDD, intérim, contrat court, ...)** : ce type de contrat concerne 23 % des locataires du privé contre 8 % des autres ménages.

Ces résultats sont plus ou moins amplifiés selon le secteur d'habitation. Avec près d'un tiers de locataires en contrat précaire (contre 8 % pour les autres ménages), les secteurs 1 et 2 de Grenoble sont les plus concernés. La présence de nombreux étudiants dans ces secteurs dont certains travaillent, en parallèle de leurs études, peut expliquer ce résultat.

La proportion la plus faible de locataires du privé en contrat précaire se trouve dans les secteurs périphériques A et B où elle atteint 19 et 17 %. Elle reste toutefois supérieure de 10 points à celle constatée pour les autres ménages.

Tableau 9 : Type de contrat des actifs locataires du privé

(source : Insee, RP 2017)

	Contrat précaire	CDI, fonction publique	Non-salariés
Grenoble Zone 1	32%	58%	10%
Grenoble Zone 2	29%	62%	8%
Grenoble Zone 3	25%	67%	8%
Périphérie Zone A	19%	71%	11%
Périphérie Zone B	17%	74%	9%
Périphérie Zone C	21%	70%	9%
Total	23%	68%	9%

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2020

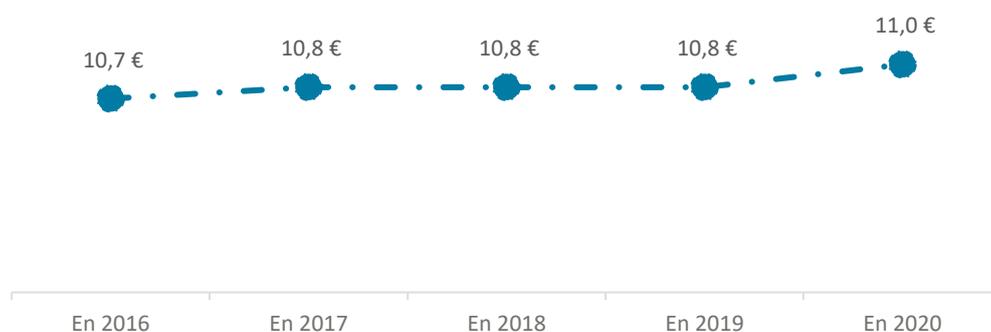
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE OBSERVE

Sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise, **le loyer médian est de 11,0 €/m²**.

On observe donc une **augmentation des loyers** puisque les loyers médians ont augmenté de 0,2 €/m² entre 2019 et 2020, après trois années de stabilité.

Graphique 6 : Évolution du loyer médian de la région grenobloise depuis 2016

(sources : OLL 2016 à 2020)





L'œil de l'expert-e : Quelles sont les conséquences de la crise sanitaire sur les impayés de loyers dans la région grenobloise ?



« Les impayés ont augmenté pour les locaux commerciaux principalement. Pour le marché d'habitation, il y a eu une augmentation des impayés, mais bien plus faible que ce qu'on pouvait craindre. Le groupe FONCIA a bénéficié de la présence de ses équipes sur le terrain, pour mettre en place des protocoles d'accord et éviter les situations d'impayés. »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38

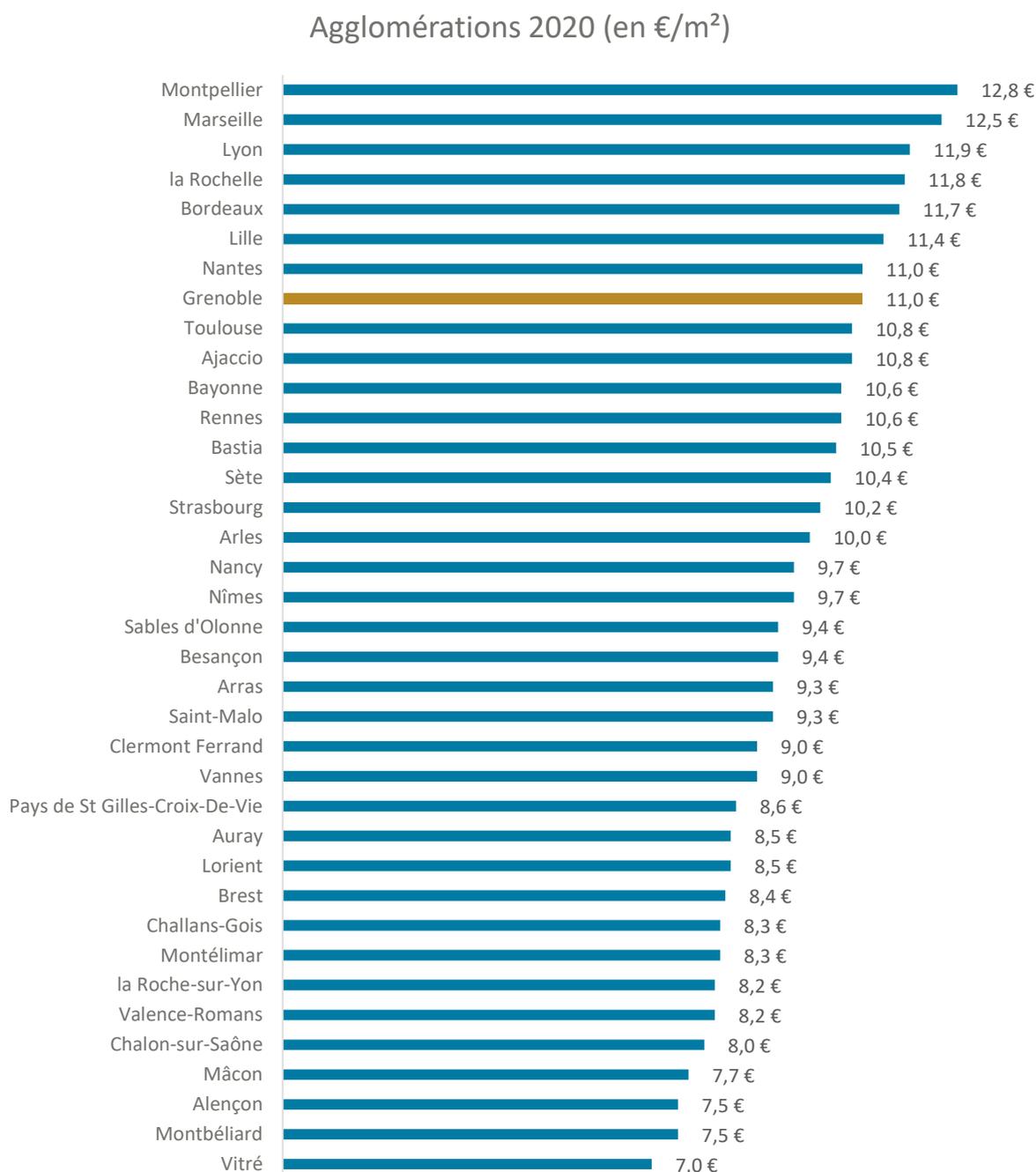


« La crise sanitaire n'a eu aucune conséquence sur les impayés de loyers. Nous n'observons pas de difficultés majeures sur le recouvrement des loyers. »

Vincent Delaunoy, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

La région grenobloise présente un loyer médian inférieur à celui des grandes métropoles (Paris, Lyon et Marseille) et de certains territoires à dimension touristique (Montpellier, La Rochelle, ...). Ce niveau de loyer se classe, néanmoins, parmi les plus élevés de province, la région grenobloise étant plus onéreuse que la région rennaise ou strasbourgeoise.

Graphique 7 : Niveaux de loyers dans les agglomérations couvertes par un OLL en 2020
(source : OLL 2020)

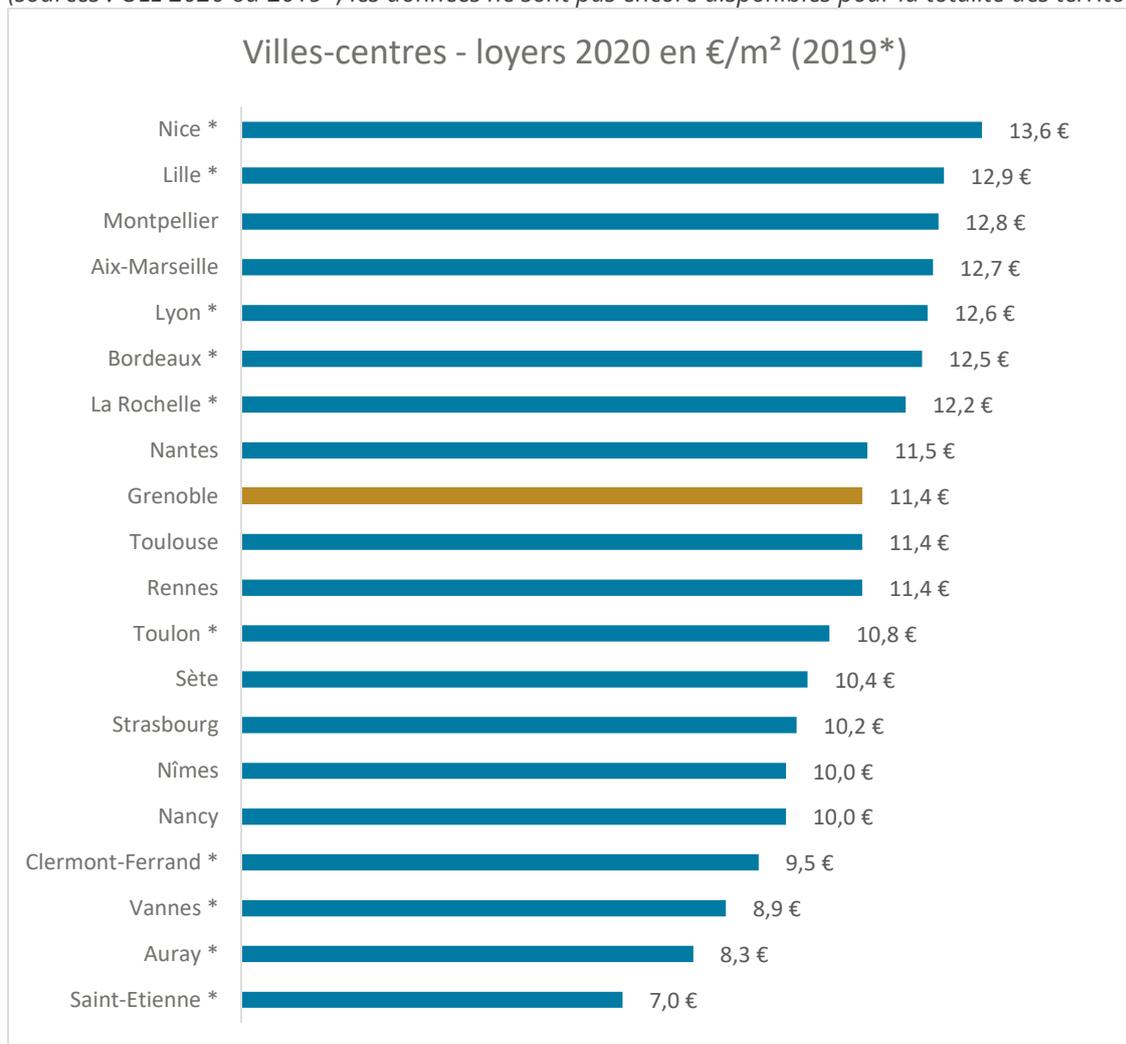


Si l'on s'intéresse aux loyers médians des villes-centre, le résultat reste similaire.

En effet, **avec un loyer médian de 11,4 €/m², Grenoble se situe dans la moyenne haute des villes centre** des observatoires, au même niveau que Rennes et Toulouse et juste en-dessous de Nantes.

Graphique 8 : Niveaux de loyers dans les villes centre couvertes par un OLL en 2020*

(sources : OLL 2020 ou 2019*, les données ne sont pas encore disponibles pour la totalité des territoires)



Ces loyers médians cachent bien évidemment des disparités entre les différents logements situés sur le périmètre de l'Observatoire.

En effet, leurs loyers varient selon la localisation géographique mais aussi selon plusieurs variables structurelles dont les plus impactantes sont la taille du logement (surface), l'âge du bâti, le type de logement (maison, appartement), le nombre de pièces (typologie) et l'ancienneté d'occupation.

À elles seules, il a été estimé que ces variables structurelles étaient responsables de plus de 60 % des variations de loyers. Les 40 % restants étant principalement dus à des variables socioéconomiques et fiscales⁴.

⁴ Etude INRA et ESSEC, 2018, *opus cité*

Un loyer médian légèrement inférieur en passant par une agence immobilière



11,0 €/m²
Gestion directe

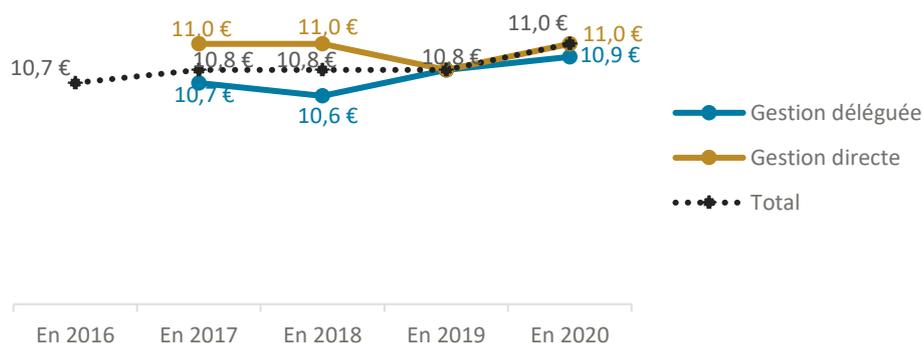


10,9 €/m²
Gestion déléguée

Toutes typologies confondues, les écarts constatés entre les deux modes de gestion sont faibles. En 2020, le loyer médian des logements loués directement par des particuliers (gestion directe) s'élève à 11 €/m², il est de 10,9 €/m² lorsque les logements sont loués par une agence immobilière (gestion déléguée).

Graphique 9 : Évolution des loyers médians selon le mode de gestion en €/m²

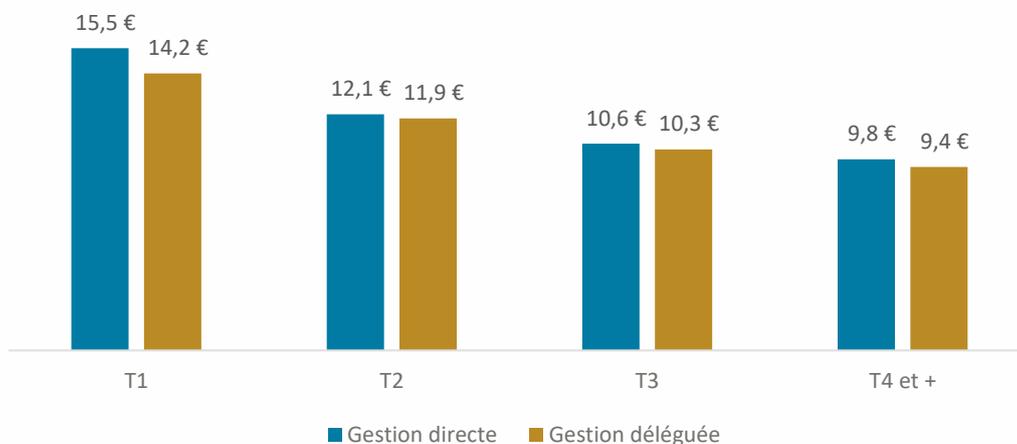
(source : OLL 2020)



Le plus fort écart est observé sur les T1, où la tension est la plus forte. Pour ces petits logements, le prix au m² est supérieur en gestion directe puisqu'on constate un loyer médian de 15,5 €/m² contre 14,2 €/m² pour les logements loués par une agence. **L'écart de loyers pour les T1 selon le mode de gestion est constaté depuis le début de l'OLL.**

Graphique 10 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements en €/m²

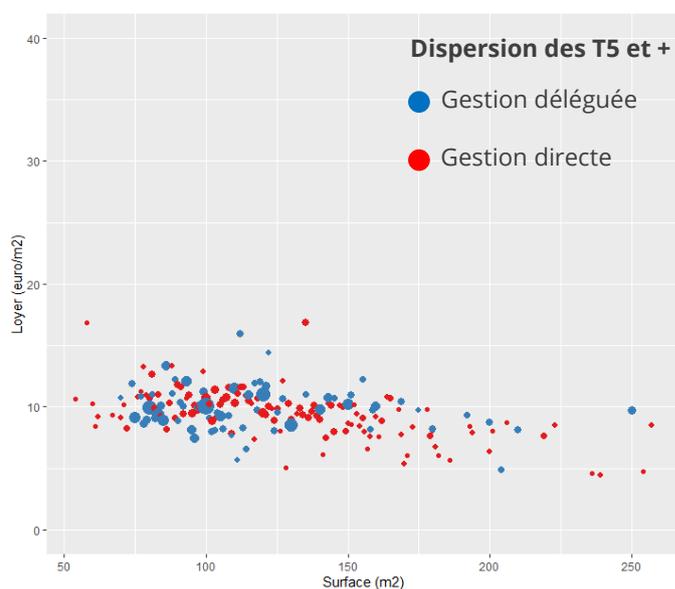
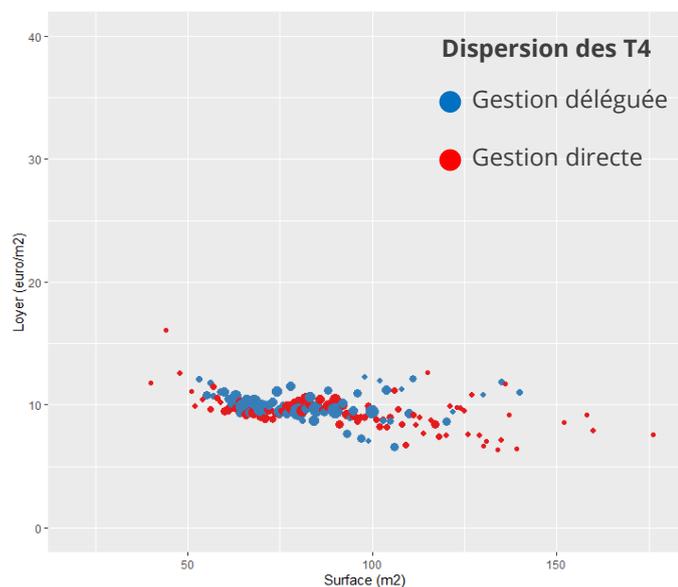
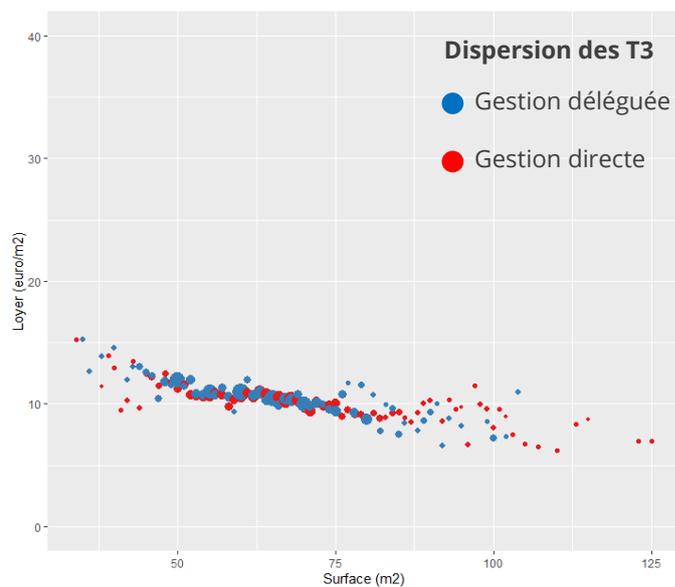
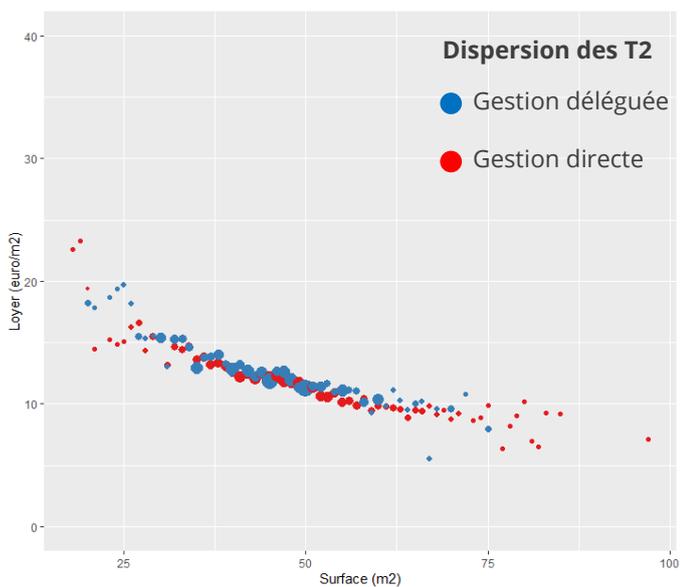
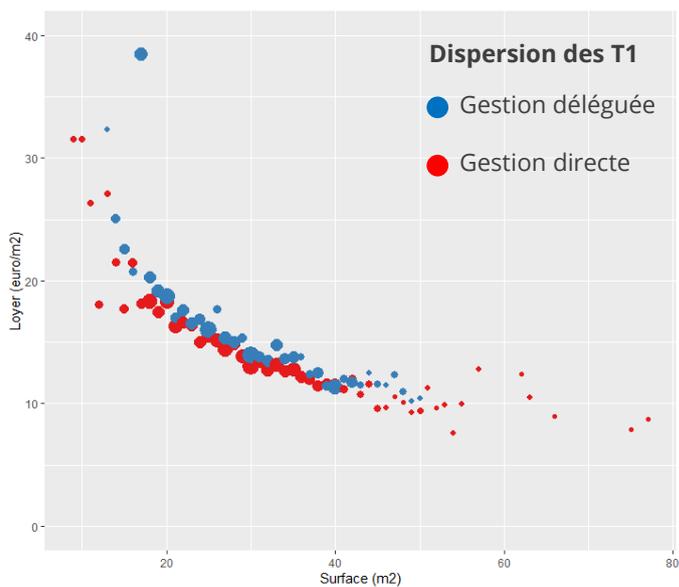
(source : OLL 2020)



En somme, pour un même T1 de 28 m², 50 % des locataires paient 434 € par mois en passant directement par un propriétaire contre 398 € via une agence immobilière. Sur un an, un locataire de T1 passant par une agence peut économiser un mois de loyer (hors frais d'agence), comparativement aux locataires louant en direct.

Cet écart est variable selon la structure du parc : **l'écart est plus faible pour les autres typologies de logements.**

Graphiques 11 :
Dispersion des logements
selon leur surface et leur loyer
par type de gestion
(source : OLL 2020)





L'œil de l'expert-e : Quelle est la tension locative sur le parc de logements de la région grenobloise ? Les agences immobilières ont-elles une vacance locative dans leur portefeuille ? Sur quels types de biens et pour quelle raison ?



« La demande est assez uniforme, il n'y a pas de segment spécifique de biens qui seraient marqués par une vacance locative. Malgré des visites complexifiées par les protocoles sanitaires l'été dernier, le parc n'a pas pu répondre à toute la demande étudiante (manque de petites typologies). Alors que ce phénomène était très rare les années précédentes, il y a eu des annulations de préavis cette année (généralement à la suite d'annulations d'emplois et de stages de dernière minute). »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



« Le marché grenoblois n'est pas spécialement tendu, il y a juste un peu moins d'offres. Le parc locatif s'est donc rempli plus tôt que les années précédentes, en lien avec le retour des étudiants. L'offre est bien épuisée au 31 août ; les logements restants sont chers ou ne répondent pas aux critères d'exigence des locataires. Les autres segments n'ont pas évolué. »

Vincent Delaunoy, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

Une forte disparité des prix sur les logements de petite taille

De manière générale, le prix au m² suit une logique assez simple : plus la surface moyenne par nombre de pièces augmente, plus le prix au m² sera faible. Ainsi, on observe un coût au m² largement supérieur pour un T1 que pour un T3 ou un T4.

Cette différenciation s'explique par un coût fixe de certains équipements comme la cuisine et la salle de bain. Les chambres (pièces supplémentaires pour les typologies supérieures) sont celles ayant le coût le moins élevé puisqu'elles ne présentent aucun équipement.

De la sorte, le loyer médian d'un logement d'une pièce s'établit à 14,7 €/m² soit environ 412 € par mois pour une surface moyenne de 28 m².

En revanche, si je loue un appartement de 4 pièces, le loyer médian sera de 9,6 €/m² soit environ 778 € par mois pour une surface moyenne de 81 m².

Il est également important de noter que la plus forte dispersion des loyers se rencontre sur les logements d'une pièce. Cela signifie que l'écart entre les loyers les moins chers et les plus chers est très important.

Pour exemple, 25 % des ménages louant un T1 ont un loyer au m² supérieur à 17,3 € soit 2,6 € de plus par m² que la médiane.

Pour un T4, les 25 % de logements les plus chers auront un coût de 10,9 € par m² soit seulement 1,3 € de plus que le loyer médian.

En somme, les prix fluctuent plus fortement pour les logements d'une pièce que pour les autres (T2 ou plus).

Tableau 10 : Loyer en €/m² par quartile selon le nombre de pièces en €/m²

(source : OLL 2020)

	T1	T2	T3	T4 +
1er quartile	12,5 €	10,5 €	9,3 €	8,5 €
Médiane	14,7 €	12,0 €	10,5 €	9,7 €
3ème quartile	17,3 €	13,5 €	11,6 €	11,0 €

Aide à la lecture :

1er quartile : 25 % des ménages louant un T2 dans le parc privé ont un loyer inférieur à 10,5 €/m².

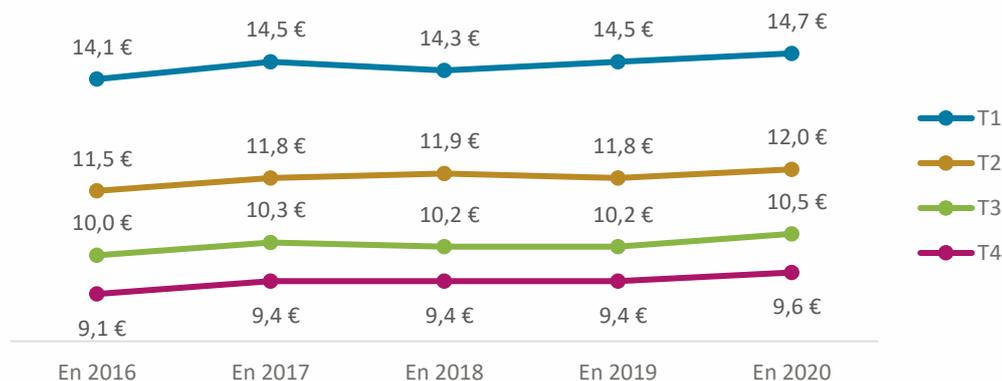
Médiane : parmi les ménages locataires du privé résidant dans un appartement d'une pièce, la moitié a un loyer inférieur à 14,7 €/m², l'autre moitié a un loyer supérieur.

3ème quartile : 25 % des ménages louant un appartement de 4 pièces ou plus dans le parc privé ont un loyer supérieur à 11,0 €/m².

Entre 2019 et 2020, les prix des loyers selon le nombre de pièces ont augmenté pour toutes les typologies, avec une hausse de 20 à 30 centimes par mètre carré.

Graphique 12 : Évolution des loyers médians selon la typologie des logements en €/m²

(source : OLL 2020)



Un appartement se loue en moyenne 0,7 € de plus par m² qu'une maison

Le loyer médian des appartements s'élève à 11 €/m², tandis que celui des maisons s'établit à 10,3 €/m².

Cette situation s'explique par des facteurs identiques à ceux des années précédentes :

- La surface médiane des maisons (98 m²) est bien plus élevée que celle des appartements (56 m²) : les prix au m² étant décroissants à la surface, cela élève le prix au m² des appartements.
- La ville-centre présente une offre de logement quasi exclusivement collective. Or, les prix y sont plus élevés du fait d'une proximité immédiate à l'ensemble des commerces, services et équipements.

Entre 2019 et 2020, l'évolution des loyers des maisons (+ 0,3 €/m²) a été plus forte que celle des appartements (+ 0,1 €/m²).

Graphique 13 : Loyer médian selon le type de bien en €/m²

(source : OLL 2020)





L'œil de l'expert-e : Quelle place pour le marché locatif des maisons dans la région grenobloise ? Quel impact des confinements sur la demande de maisons en location ?



« Il n'y a pas de marché grenoblois de la maison. Elles représentent moins de 1 % des lots en gérance par le groupe FONCIA à Grenoble et Echirolles.

Historiquement, le marché grenoblois se compose de copropriétés. Les contraintes topographiques ne permettent pas un marché propice à la maison (contrairement à d'autres régions de France). Le coût initial d'achat et le coût d'entretien ne permettent pas l'investissement. La détermination d'un loyer est difficile, du fait de l'absence de références et de l'écart entre les attentes des propriétaires et les capacités des locataires.

Mais le confinement a exacerbé les tensions habituelles des copropriétés et l'un de ses effets principaux est la demande de logements individuels avec extérieur (à la vente comme à la location). Ainsi, les rez-de-jardin, qui sont traditionnellement les parents pauvres du marché, ont bénéficié de la situation et se louent plus facilement aujourd'hui. »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



« Il n'existe pas vraiment de marché locatif de maisons. La recherche d'une maison à louer est majoritairement due à une mobilité professionnelle, la demande est présente. Mais il n'y a aucune offre disponible. Ce marché très restreint s'explique par l'absence de rentabilité locative et le coût de la réhabilitation des maisons. »

Vincent Delaunois, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

Des logements les plus récents fortement valorisés, tandis que ceux d'après-guerre sont dévalués

L'époque de construction est l'une des variables expliquant les variations de niveaux de loyer.

Graphique 14 : Loyers médians selon la période de construction

(source : OLL 2020)



Des logements d'avant 1946 convoités

Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 10,9€/m². Pour une surface de 61 m², cela correspond à un loyer mensuel de 660 €.

Cette attractivité s'explique par une forte concentration de ces logements à Grenoble et plus spécifiquement dans son centre historique. Leur positionnement et leur typologie (majoritairement des T1 et T2) expliquent ce niveau de loyer relativement élevé.

Il est toutefois à noter une forte disparité des prix au sein de cette période de construction : alors que les 25 % de logements les moins chers ont un loyer inférieur à 9,3 €/m², les 25 % les plus chers atteignent plus de 12,9 €/m². Comme le rappelait Vincent Delaunois, président de la FNAIM en 2017, cette disparité s'explique par une qualité du bâti très disparate. Si les logements Haussmanniens ou de type art déco sont fortement recherchés, ceux des rues piétonnes de Grenoble, souvent peu entretenus et sans ascenseur, sont beaucoup moins courus.

Des constructions massives d'après-guerre peu attractives

Les logements d'après-guerre sont représentatifs de l'architecture de la région grenobloise du fait d'une urbanisation massive lors de cette période. La nécessité de construire rapidement un nombre important de logement a primé sur la qualité. Ainsi, la majeure partie de ces bâtiments, souvent collectifs, ont une mauvaise isolation thermique et phonique et ont été construits avec des matériaux de médiocre qualité.

De la sorte, leur abondance et leur faible qualité en font des logements peu recherchés. C'est donc logiquement que l'on retrouvera le loyer médian le plus bas sur ce type de logements. Ainsi, le loyer médian des logements construits entre 1946 et 1970 s'établit à 10,5 €/m² et celui de ceux construits entre 1971 et 1990 à 10,7 €/m².

C'est la catégorie de logements qui a connu la plus forte augmentation de loyer entre 2019 et 2020 (+ 0,3 €/m²).

Un loyer médian élevé pour les logements les plus récents

Le loyer des logements construits après 1990 est le plus élevé avec un loyer médian de 11,7 €/m² pour les logements construits entre 1991 et 2005 et de 12 €/m² pour ceux d'après 2005. Ces logements intègrent souvent des équipements comme une terrasse ou encore un garage qui sont traditionnellement inclus dans le montant du loyer et peuvent expliquer une partie du surcoût.

Les loyers des logements les plus récents sont revenus à leur niveau de 2018, après une baisse continue.

Graphique 15 : Évolution des loyers médians par époque de construction en €/m²*

(source : OLL 2020)

*Détail de la période « après 1990 » non disponible pour l'année 2016



Une dynamique saisonnière et un prix à la relocation toujours supérieur

L'activité du marché locatif privé n'est pas lissée sur l'ensemble de l'année ; au contraire, elle est fortement saisonnière. **En effet, près de la moitié des emménagements sont réalisés sur seulement 4 mois**, de juin à septembre (48 %). Ceci s'explique, en grande partie, par une forte présence d'étudiants qui sont à la recherche d'un logement durant l'été. L'entrée dans un logement lors de la période estivale s'observe chaque année (46 % en 2019, 53 % en 2018 et 49 % en 2017).

D'après l'enquête 2020, 29 % des locataires sont entrés dans leur logement au cours du dernier trimestre. La part des emménagements en fin d'année est de plus en plus forte (elle n'était que de 21 % en 2017)

Graphique 16 : répartition des emménagés récents selon le mois d'entrée dans le logement

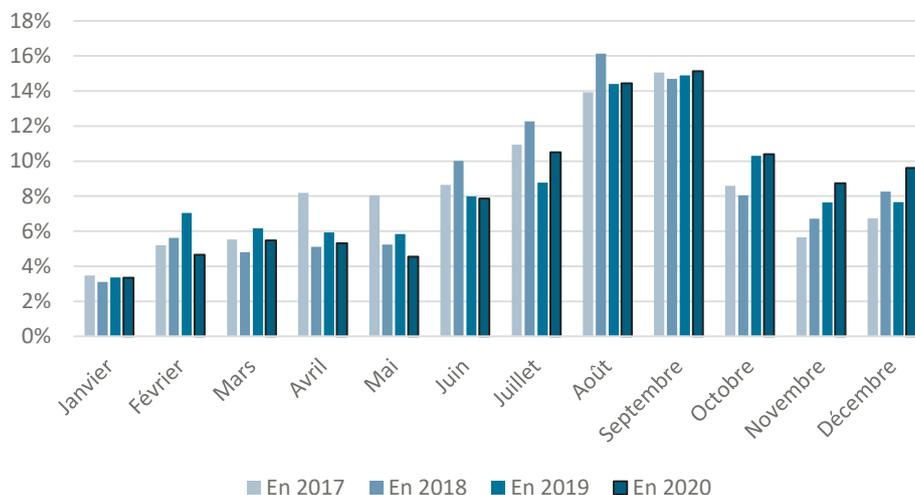
(source : OLL 2020)



Entre février et mai, les emménagements récents ont été plus faibles en 2020 que lors des années précédentes. Cela s'explique par le confinement particulièrement contraignant du printemps 2020 : l'interdiction de visiter les logements et la fermeture des agences immobilières s'ajoutant à une sidération généralisée de la société.

Graphique 17 : Évolution des emménagés récents selon le mois d'entrée dans le logement

(source : OLL 2020)



L'œil de l'expert-e : On observe une baisse de la part des emménagements au printemps 2020, quel est l'impact des confinements sur les emménagements ?



« Lors du premier confinement (printemps 2020), l'activité locative a connu une chute significative du nombre de préavis de départ, donc une absence de vacance. Les emménagements n'ont pas pu se faire. Mais dès l'annonce du déconfinement (en mai) il y a eu une réaction quasi instantanée et les demandes ont été très fortes sur les annonces, sans période de latence. L'année 2020 a ainsi été marquée par une succession de périodes d'accélération / freinage, imposant aux agents immobiliers de s'adapter (chômage partiel des salariés, afflux de demandes de stages, etc.). »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



« Durant une année, il n'y a eu quasiment aucun nouvel emménagement. Lors du premier confinement, aucun bail n'a pu être signé. De mars à mai 2020, on a assisté à une grosse période de départs, sans arrivées. Mais c'est une dynamique classique du marché immobilier à cette période. Le deuxième confinement a été moins dur, les états des lieux programmés ont pu être réalisés. En général, du fait des incertitudes sur le maintien des cours en présentiel, les étudiants ont conservé leur appartement. »

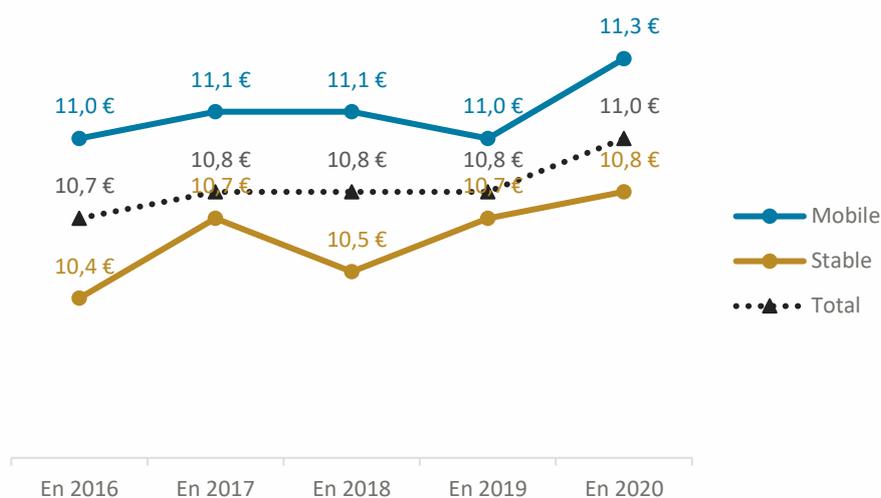
Vincent Delaunois, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

Le loyer médian de ces ménages qui ont emménagé dans l'année s'établit à 11,3 €/m², supérieur de 50 centimes à celui des ménages présents depuis plus d'un an dans leur logement (10,8 €/m²).

Ce loyer supérieur pour les emménagés récents est synonyme d'une certaine tension sur le marché locatif qui perdure dans le temps. La relocation plus fréquente des logements d'une pièce, qui ont un coût supérieur au m², peut également expliquer cette différence.

Graphique 18 : Évolution du loyer médian par m² des locataires stables et mobiles depuis 2016

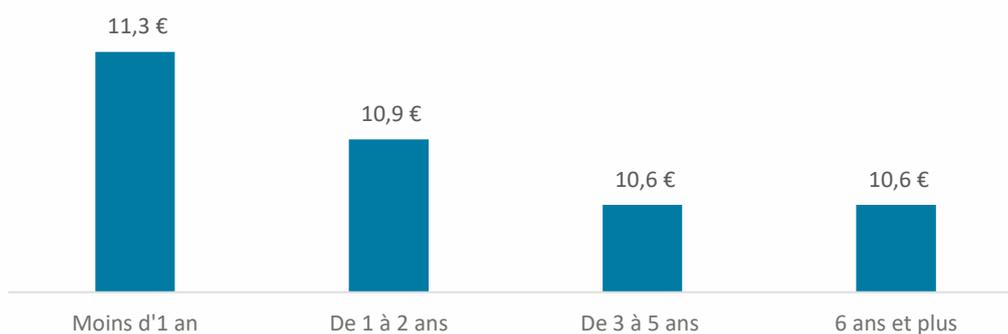
(source : OLL 2020)



Le niveau du loyer médian diminue en fonction du temps de présence des locataires. Ainsi, ceux emménagé il y a plus de 5 ans connaissent le loyer médian le plus bas (10,6 €/m²).

Graphique 19 : Loyer médian selon la durée d'emménagement en 2020 en €/m²

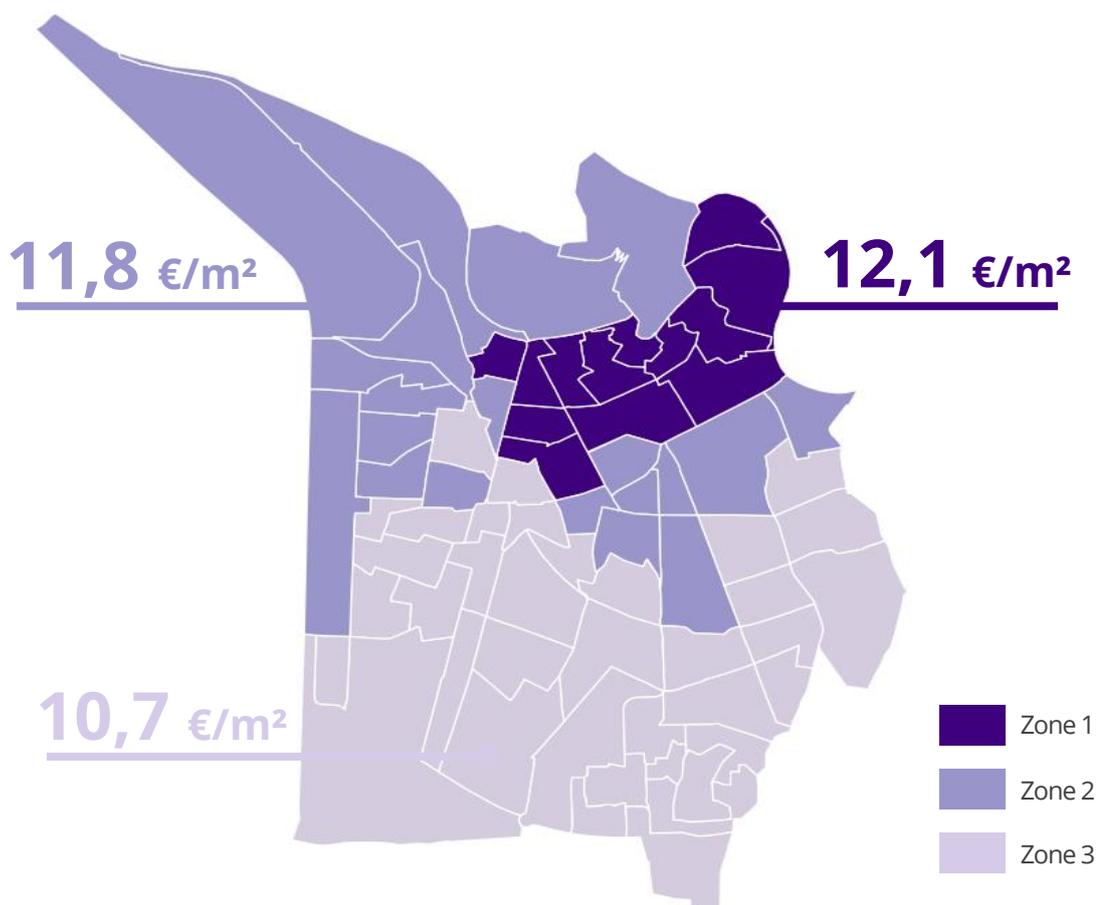
(source : OLL 2020)



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE

Carte 5 : Loyer médian en euros/m² pour la ville-centre

(source : OLL, 2020)

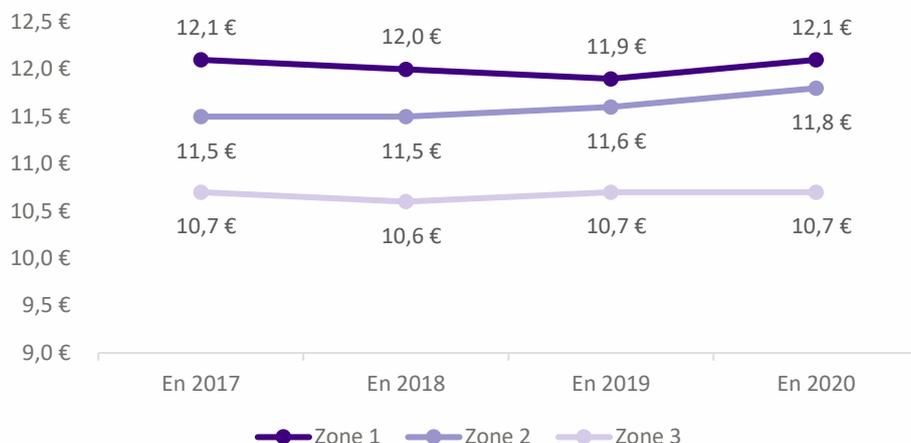


On observe un **loyer médian de 11,4 €/m² sur l'ensemble de la ville-centre**. Toutefois, celui-ci varie d'une zone à une autre de l'Observatoire.

Ainsi, le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (en violet foncé) où **la moitié des ménages ont un loyer supérieur à 12,1 €/m²**. Cette zone inclut les quartiers de l'hypercentre comme la place Grenette, la Préfecture ou encore le centre-ville (grande rue) mais également les quartiers plus résidentiels de l'Île verte (l'ensemble des iris présents dans chaque secteur est présenté en annexe 1). Après deux années de légère baisse, le loyer médian de la zone 1 est revenu au niveau de 2017.

La deuxième zone regroupe les quartiers principalement situés au Nord des grands boulevards comme Europole, Saint Laurent ou encore Lustucru. Le loyer médian y est de **11,8 €/m²** soit un montant en hausse comparativement aux années précédentes.

Enfin, on constate un loyer médian de **10,7 €/m²** dans les quartiers situés au Sud des grands boulevards mais également dans certains quartiers Nord comme Saint-Bruno ou l'Aigle. Les loyers de cette zone restent remarquablement stables depuis 2017.

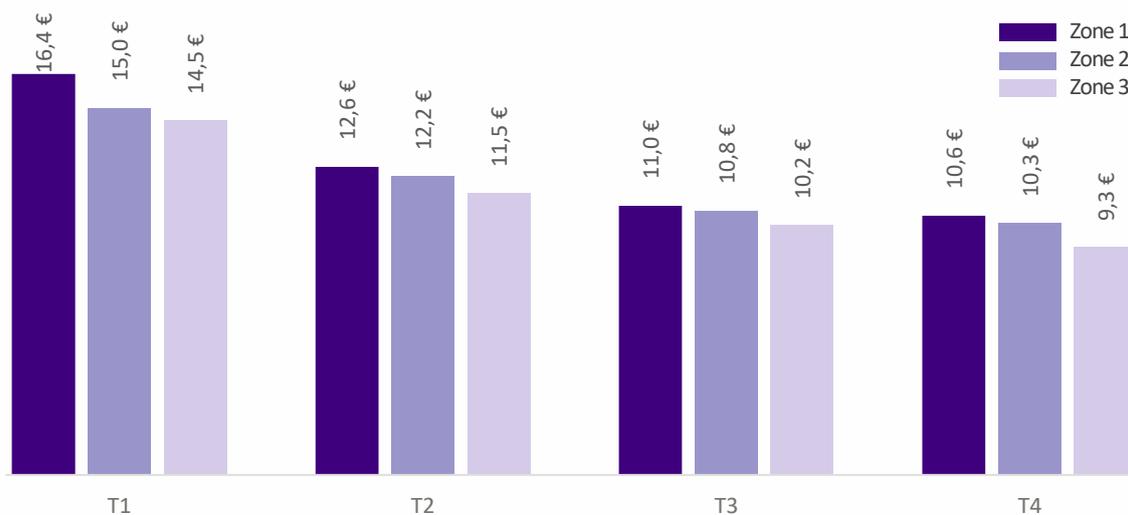
Graphique 20 : Évolution des loyers médians dans la ville-centre en 2020 en €/m²
(source : OLL 2020)


Comme indiqué précédemment, le nombre de pièces est l'une des variables structurelles expliquant le plus les variations de loyer

Ainsi, il faudra compter 16,4 €/m² pour un studio ou T1 se situant dans la zone 1 contre 10,6 €/m² pour un logement de 4 pièces ou plus, soit 5,6 €/m² d'écart entre un logement d'une pièce et de 4 pièces.

Dans la zone 2, les prix médians s'échelonnent de 15 €/m² pour un T1 à 10,3 €/m² pour un T4 ou plus.

Enfin, concernant la zone 3, le loyer médian varie entre 14,5 €/m² et 9,3 €/m² selon la typologie.

Graphique 21 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble
(source : OLL 2020)


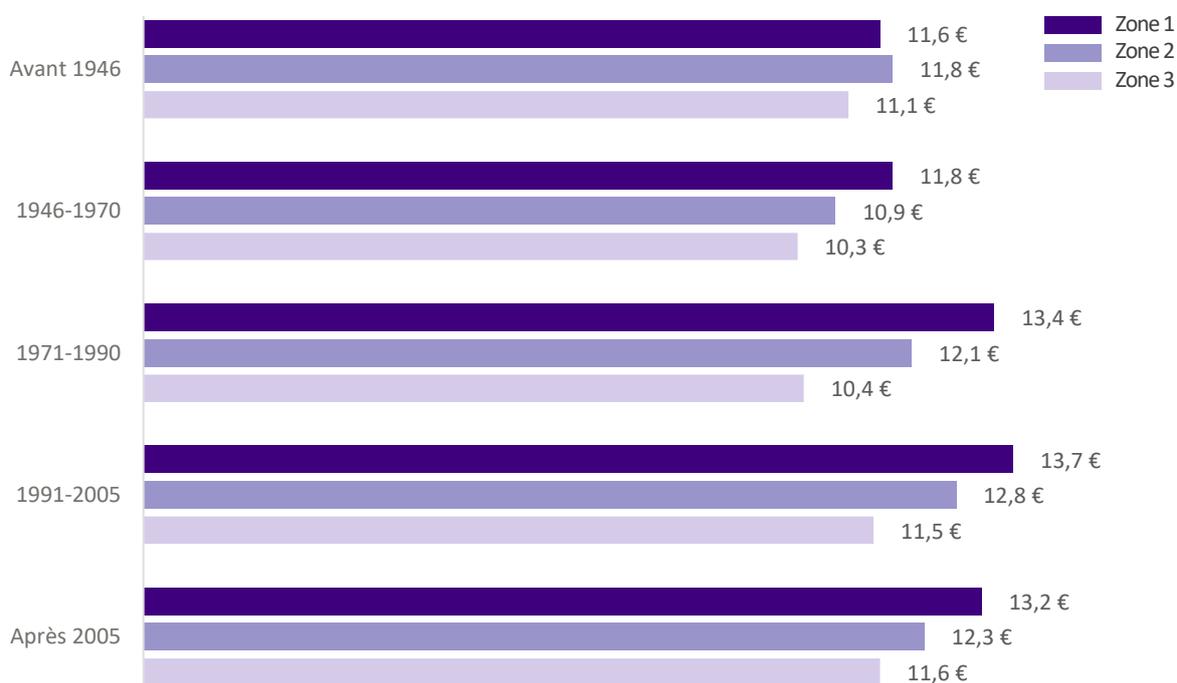
Les loyers médians varient également selon la période de construction des logements.

Les logements construits entre 1991 et 2005 sont parmi les plus onéreux avec un prix médian allant de 13,7 €/m² pour la zone 1 à 11,5 €/m² pour la zone 3.

A l'inverse, les logements construits entre 1946 et 1970 sont les moins onéreux pour les zones 2 (10,9 €/m²) et 3 (10,3 €/m²). Concernant la zone 1, les logements construits avant 1946 présentent le loyer médian le plus faible avec un coût de 11,6 €/m².

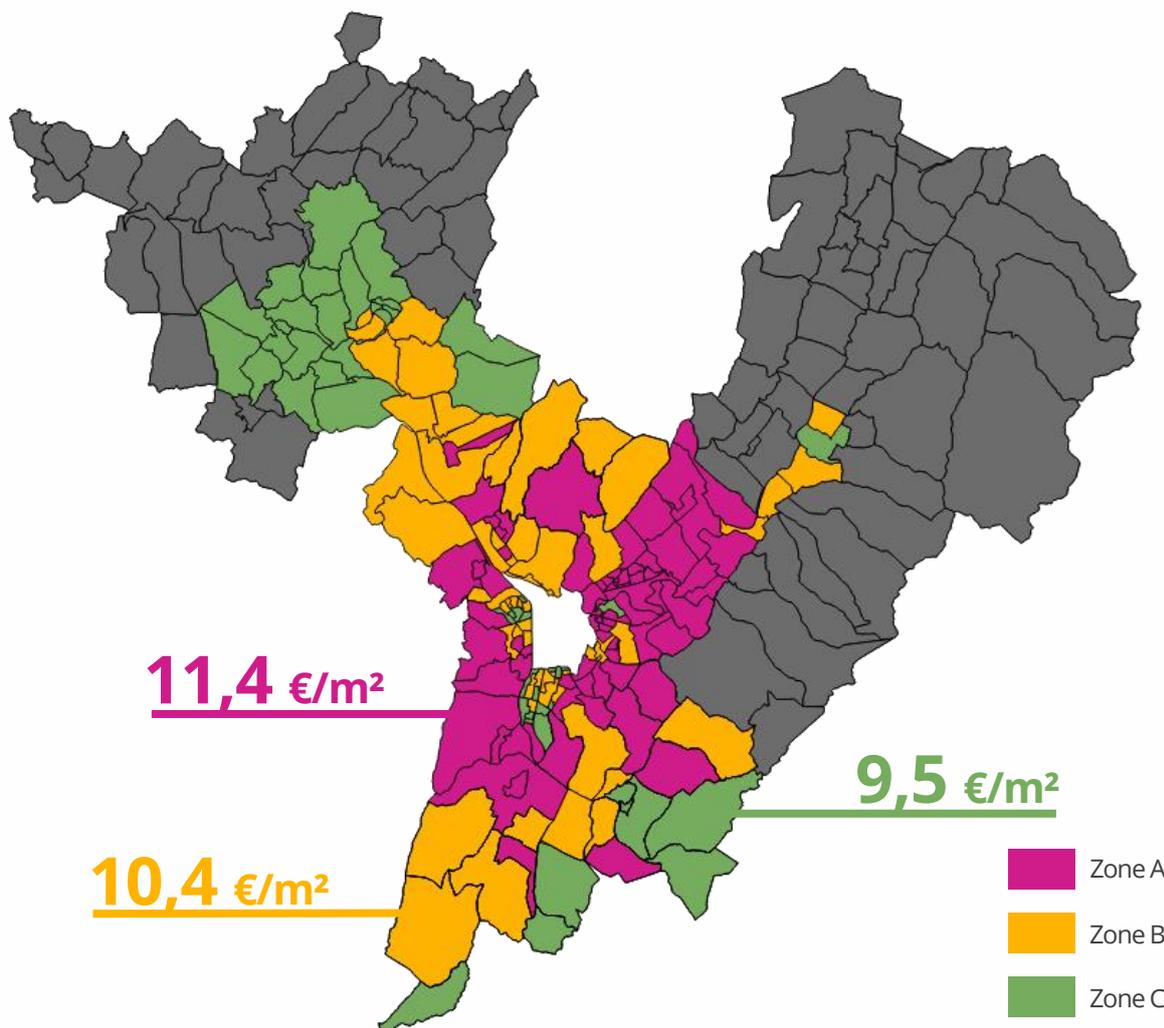
Graphique 22 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones de Grenoble

(source : OLL 2020)



Carte 6 : Loyer médian en euros/m² pour la périphérie

(source : OLL 2020)



Concernant les autres communes de l'Observatoire, **les loyers médians varient de 11,4 €/m²** pour la zone la plus chère (en rose) **à 9,5 €/m²** (en vert). Après être resté stable sur la période précédente, le prix des loyers a augmenté entre 2019 et 2020 sur les trois secteurs.

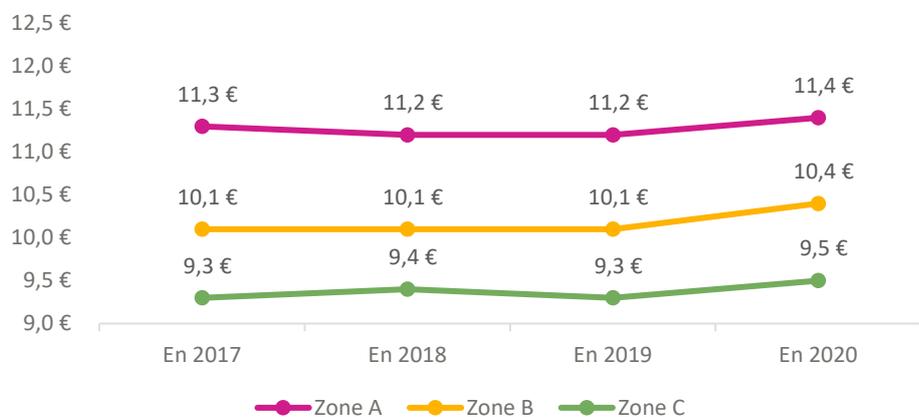
La zone où les loyers sont les plus élevés comprend des communes comme Varcès-Allières et Risset, Quaix en Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin d'Hères ou de Saint-Egrève. L'intégralité des communes et iris présents dans ce secteur est exposée en annexe 2.

Dans la zone B (en jaune) où le loyer médian s'établit à 10,4 €/m², se situent des communes comme Saint-Paul de Varcès, Noyarey ou Vif ainsi que des quartiers d'Echirolles, Voiron ou encore Saint-Martin d'Hères.

Enfin, la zone C où les loyers médians sont les moins onéreux regroupe la majorité des communes du Voironnais mais également des quartiers de Vizille, d'Echirolles ou de Pont-de-Claix.

Graphique 23 : Évolution des loyers médians dans la périphérie en 2020 en €/m²

(source : OLL 2020)



Selon la typologie de ces logements, le loyer médian va fortement varier.

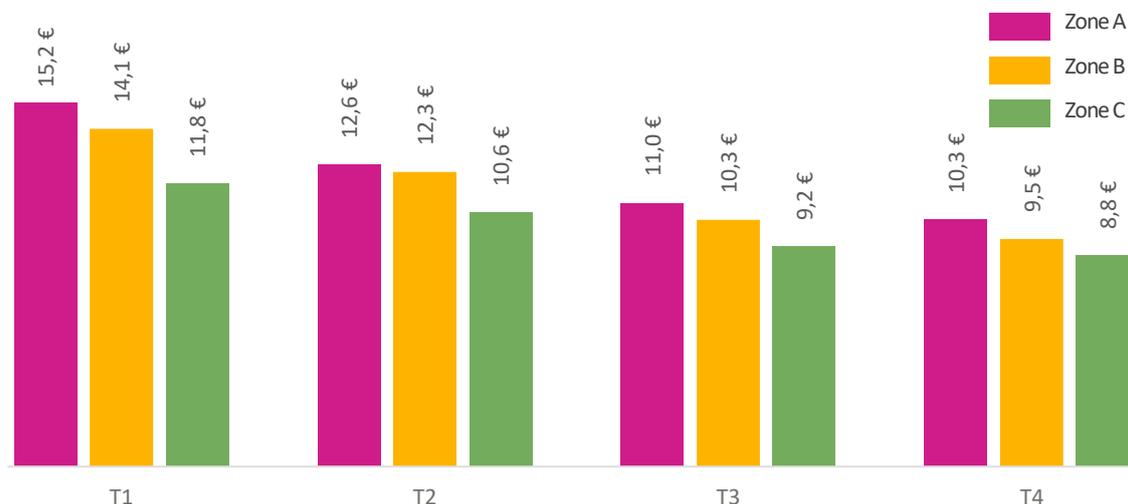
Ainsi, pour un T1 ou un studio, il faut compter entre 15,2 €/m² pour la zone A et 11,8 €/m² pour la zone C.

En revanche, pour un T5 ou plus, les loyers médians seront compris entre 10,3 €/m² (zone A) et 8,8 €/m² (zone C).

Seuls les T1 de la zone C ont connu une forte diminution du loyer médian (- 0,5 €/m²). Tous les autres segments (croisements Typologie / Zone) ont vu leur loyer médian stagner ou augmenter entre 2019 et 2020.

Graphique 24 : Loyer médian par typologie dans les trois zones hors Grenoble

(source : OLL 2020)



Les logements construits après 2005 sont les plus onéreux avec un loyer médian variant de 10,7 €/m² pour la zone C à 12,3 €/m² pour la zone A.

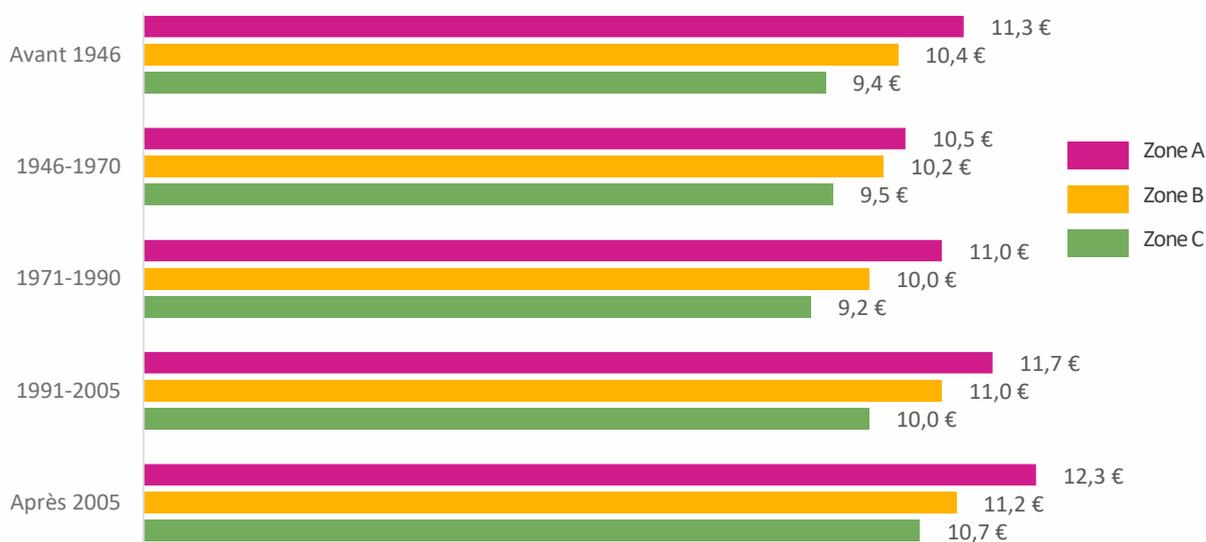
La période de construction des logements les moins onéreux varie d'une zone à l'autre. Avec un loyer médian de 10,5 €/m², les logements construits entre 1946 et 1970 présentent les loyers les plus bas dans la zone A.

Dans les zones B et C, ce sont les logements construits entre 1971 et 1990 qui ont les loyers les plus bas, avec respectivement 10 €/m² et 9,2 €/m².

Seuls les logements construits dans la zone C après 2005 ont connu une légère diminution du loyer médian (- 0,1 €/m²). C'est aussi dans la zone C qu'est observée la plus forte hausse entre 2019 et 2020 : + 0,5 €/m² pour les logements construits entre 1946 et 1970.

Graphique 25 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones hors Grenoble

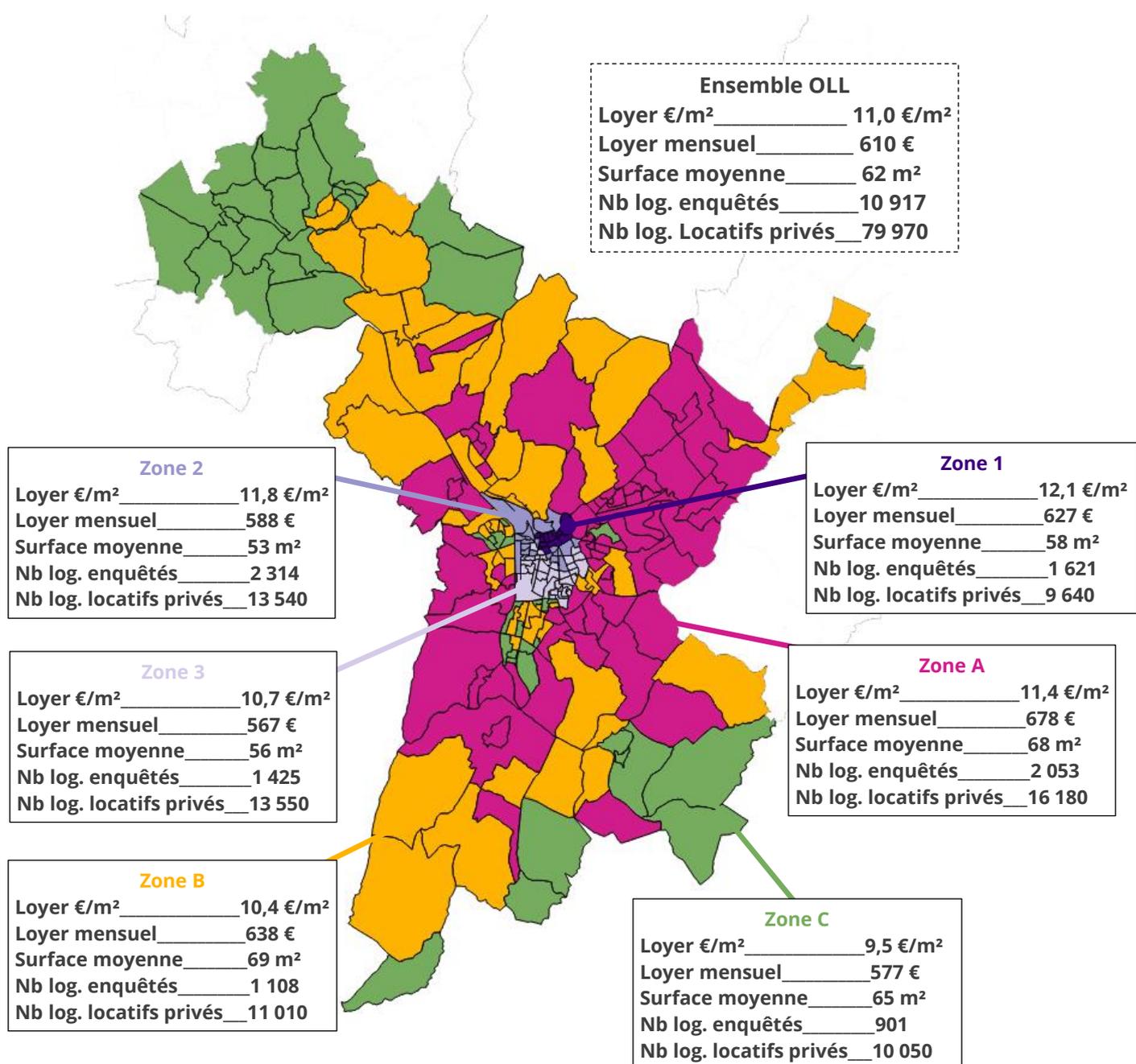
(source : OLL 2020)



CARTE SYNTHETIQUE

Carte 7 : carte de synthèse de l'OLL de la région grenobloise en 2020

(sources : Insee RP 2017, OLL 2020)





ANNEXES

LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE

1	Gare	3	Bajatiere Est
	Jean Jaures		Saint-Bruno
	Crequi-Victor Hugo		Aigle
	Grenette		Clinique Mutualiste
	Saint-Andre		Vallier
	Notre Dame		Jaures-Vallier
	Trois Cours		Eaux Claires-Champs Elysees
	Ile Verte-Saint Roch		Sidi-Brahim
	Ile Verte-Marechal Randon		Eaux Claires-Painleve
	Genissieu		Houille Blanche
	Prefecture		Mistral
	Hebert-Mutualite		Rondeau-Liberation
	Championnet		Abry
	2		Bajatiere Ouest
Polygone		Reynies	
Jean Mace		Ferrie-Stalingrad	
Europole		Capuche	
Diderot		Allies-Clos d'Or	
Cours Berriat		Alpins	
Gabriel Peri		Beauvert	
Berriat-Ampere		Jeanne d'Arc	
Waldec Rousseau		Abbaye	
Lustucru		Jouhaux	
Esplanade		Poterne	
Saint-Laurent-Lavalette		Paul Cocat	
Hoche		Teisseire	
Drac-Ampere		Malherbe	
Foch Est		La Bruyere	
Gustave Rivet		Les Trembles	
Diabes Bleus		Arlequin	
Clemenceau		Constantine	
Peretto		Helbronner-Geants	
Valmy		Baladins	
	Vigny-Musset		
	Village Olympique Nord		
	Village Olympique Sud		
	Grand Place Alpexpo		

LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTEMENT AUX ZONES HORS GRENOBLE

Zone A

A	Biviers
	Bresson
	Brié-et-Angonnes
	Champagnier
	Claix Plaine du Pont Rouge
	Claix Centre Bourg
	Claix Le Coteau
	Domène Les Mortes l'Oratoire Les Contamines
	Domène Le Bourg Les Chenevieres Chantavot Zi
	Échirolles Les Granges-Sud
	Échirolles Frange Verte-Commanderie
	Eybens Sud Est
	Eybens Nord
	Eybens Sud Ouest
	Fontaine Les Vouillands
	Fontanil-Cornillon
	Gières Nord
	Gières Sud
	Herbeys
	Meylan Bealieres
	Meylan Grand Pre-Buclos-Eyminees
	Meylan Reviree
	Meylan Ayguinards
	Meylan Plaine Fleurie
	Meylan Maupertuis-St Mury-Charlaix
	Meylan Haut Meylan
	Meylan Zone Activite 1
	Meylan Zone Activite 2
	Meylan Zone Activite 3
	Meylan Zone Specifique l'Ile d'Amour
	Montbonnot-Saint-Martin
	Murianette
	Poisat
Le Pont-de-Claix Bourg	
Quaix-en-Chartreuse	

A	Saint-Égrève Rochepleine
	Saint-Égrève Barnave-Saint Robert
	Saint-Égrève La-Monta-Visancourt
	Saint-Égrève Moutonnees
	Saint-Ismier Corbonne Centre Marechaux
	Saint-Ismier Hameaux
	Saint-Martin-d'Hères Croix-Rouge
	Saint-Martin-d'Hères Neyrpic
	Saint-Martin-d'Hères Portail-Rouge
	Saint-Martin-d'Hères La-Plaine
	Saint-Martin-d'Hères Les-Alloves
	Saint-Martin-d'Hères Le-Village
	Saint-Martin-d'Hères Semard
	Saint-Martin-d'Hères Taillees
	Saint-Martin-d'Hères Glairons
	Saint-Nazaire-les-Eymes
	Saint-Pierre-de-Mésage
	Sassenage La Plaine
	Sassenage Le Bourg-Les Cotes
	Sassenage Engenieries-Rolandiere
	Seyssinet-Pariset La-Fauconniere
	Seyssinet-Pariset Haut-de-La-Commune
	Seyssins La Plaine
	Seyssins Le Centre
	Seyssins Le Village
	La Tronche Maquis du Gresivaudan-Nord
	La Tronche Maquis du Gresivaudan-Sud
	Varces-Allières-et-Risset Centre
	Varces-Allières-et-Risset Peripherie
	Vaulnaveys-le-Bas
	Venon
	Le Versoud
	Vif Centre Ville
Voreppe Bouvardiere	



Zone B

B	Échirolles Les Essarts-Sud
	La Buisse
	Champ-sur-Drac
	Corenc
	Coublevie
	Échirolles Ouest-Nord
	Échirolles Viscose-Luire
	Échirolles Za du Centre
	Échirolles Centre
	Échirolles Les Granges-Nord
	Échirolles Mairie-Langevin
	Fontaine Drac-Vercors
	Fontaine Curie-Rolland
	Fontaine Les Buissonnees
	Fontaine Les Alpes
	Fontaine Ambroise-Croizat
	Fontaine Poya-Plans
	Frogès
	Le Gua
	Jarrie
	Montchaboud
	Mont-Saint-Martin
	Notre-Dame-de-Mésage
	Noyarey
	La Pierre
	Le Pont-de-Claix Villancourt
	Proveysieux
	Saint-Égrève Zone-Industrielle
	Saint-Égrève Champaviotte
	Saint-Égrève Fiancey-Brieux
	Saint-Égrève Predieu
	Saint-Jean-de-Moirans
	Saint-Martin-d'Hères Renaudie
	Saint-Martin-d'Hères Paul-Bert
Saint-Martin-d'Hères Paul-Eluard	
Saint-Martin-d'Hères Murier	
Saint-Martin-le-Vinoux Sud Ouest et Zi	
Saint-Martin-le-Vinoux Nord Est	
Saint-Paul-de-Varces	
Le Sappey-en-Chartreuse	

B	Sarcenas
	Sassenage La Falaise
	Seyssinet-Pariset Les-Iles-Sud
	Seyssinet-Pariset Les-Iles-Nord
	Seyssinet-Pariset Pacalaire
	Seyssinet-Pariset Le-Village
	Vaulnaveys-le-Haut
	Veurey-Voroize
	Vif Peripherie
	Villard-Bonnot Brignoud
	Villard-Bonnot Lancey-Villard Bonnot
	Voiron Grand-Brunetiere-Criel Nord
	Voiron Criel-Champfeuillet
	Voreppe Le Bourg La Jacquiniere
	Voreppe l'Hoirie Brande Gaudiere Centr'Alp
	Voreppe Sud Sud Est

Zone C

C	Beaucroissant
	Le Champ-près-Frogès
	Charnècles
	Chirens
	Échirolles Les Essarts-Nord
	Échirolles Comboire
	Échirolles Ouest-Sud
	Échirolles Village 2
	Échirolles Surieux
	Échirolles Grand-Place
	Fontaine Aristide-Briand
	Fontaine Bastille
	Fontaine Mairie
	Fontaine Les Floralties
	Fontaine Zone-Industrielle
	Miribel-Lanchâtre
	Moirans Les Iles
	Moirans Bourg Nord Chamfeuillet
	Moirans Bourg Sud Manguely
	La Murette
	Notre-Dame-de-Commiers
	Le Pont-de-Claix Grand-Galet
	Le Pont-de-Claix Les-Iles-de-Mars-Les-Olympiades
	Le Pont-de-Claix Arc-En-Ciel
	Le Pont-de-Claix Zone-d-Activite-des-Iles
	Le Pont-de-Claix Plateforme-Chimique
	Réaumont
	Renage
	Rives Gare et Plateaux
	Rives Centre et Trois Fontaines
	Saint-Barthélemy-de-Séchilienne
	Saint-Blaise-du-Buis
	Saint-Cassien
	Saint-Georges-de-Commiers
	La Sure en Chartreuse
	Saint-Martin-d'Hères Domaine-Universitaire
	Séchilienne

C	Vizille Nord
	Vizille Centre Ville
	Vizille Sud
	Voiron Souillet-Vouise
	Voiron Voiron-Ouest
	Voiron Centre-Ville-Nord
	Voiron Centre-Ville-Ouest
	Voiron Centre-Ville-Est
	Voiron Centre-Ville-Sud-Vallee
	Vourey

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org



**OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE**
MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSINAUDAN – BIÈVRE-EST



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— V — V — V — V — V —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER