



**OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE**

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST

→ OLL, qu'est-ce que c'est ?

Les observatoires locaux des loyers (OLL, une trentaine en France), mis en place par le Ministère du logement, existent depuis 2013 pour informer le public sur les montants de loyer des logements du secteur privé (donc hors logements sociaux). Ces informations sont établies en croisant différentes caractéristiques, comme la zone d'habitat, le type de logement (maison ou appartement), le nombre de pièces ou encore la durée de présence du locataire, la période de construction. Ces informations sont issues des baux signés et sont collectées auprès des agences immobilières participant au dispositif, ainsi que des propriétaires et locataires louant leur bien en direct.



→ Quelle utilité ?

Cela sert à mieux connaître le marché locatif et permet aussi à chacun de nous, propriétaires bailleurs ou locataires, d'avoir la vision des prix pratiqués dans les différents secteurs de la région grenobloise. Cette connaissance favorise l'efficacité des politiques locales de l'habitat pour mieux répondre aux besoins en logement ou encore favoriser la mixité sociale.

→ Comment fonctionne l'OLL de la région grenobloise ?

Son fonctionnement est assuré par un organisme expert, l'Agence d'urbanisme, avec le financement de l'État et de Grenoble-Alpes Métropole. Les professionnels de l'immobilier (dont la FNAIM et Foncia), les acteurs du logement, les associations de locataires et de propriétaires, et trois intercommunalités (le Pays Voironnais, le Grésivaudan et Bièvre Est), sont également associés à la démarche.

L'OLL de la région grenobloise a obtenu son agrément, délivré par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires le 10 août 2020, officialisant le caractère scientifique de l'observatoire.



Synthèse
de la collecte

2023
Édition 2024

**OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE**

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST

**VOS LOYERS à
LA LOUPE**

→ Agence immobilière ou locataire, vous nous aidez à mieux connaître les loyers pratiqués dans la grande région grenobloise depuis maintenant plus de 8 ans. C'est une information importante pour améliorer les politiques publiques en matière d'habitat.



**Vous êtes propriétaire ou locataire
d'un appartement ou d'une maison ?
Vous le louez en direct* ?
L'OLL a besoin de votre aide.**

Laissez-nous
vos coordonnées

ICI



ou à cette adresse :
oll.mail@aurg.asso.fr

Vous serez contacté par téléphone pour répondre à quelques questions (surface, loyer...). **Pas plus !**

MERCI !

Par ce document,
nous vous restituons
les principaux
résultats de la
collecte 2023.



**OBSERVATOIRES
DESLOYERS.ORG**
Le réseau des observatoires locaux

L'ensemble des données est consultable sur le site des Observatoires locaux des loyers : www.observatoires-des-loyers.org (focus sur l'agglomération grenobloise)



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières • 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00
www.aurg.fr

PLUS D'1 LOGEMENT SUR 5 ENQUÊTÉ

Plus de 13 000 logements, soit 22 % du parc locatif privé vide de la région grenobloise a été enquêté en 2023. L'OLL a largement dépassé ses objectifs de collecte (139 %).

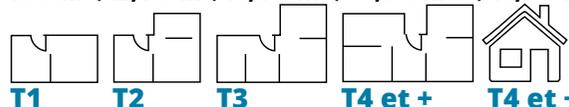


LE LOYER MÉDIAN CACHE DES DISPARITÉS ENTRE LES LOGEMENTS

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

UN LOYER MÉDIAN DE 11,3 €/M², MAIS DES PETITS APPARTEMENTS PLUS CHERS

15 €/m² | 12,4 €/m² | 10,4 €/m² | 9,8 €/m² | 10,7 €/m²



Les loyers sont plus élevés et fluctuent plus fortement pour les logements d'une pièce que pour les autres (T2 et plus). Cette différenciation s'explique par différents facteurs cumulatifs, notamment :

- Le coût incompressible de certains équipements comme la cuisine et la salle de bain.
- Le taux de rotation des petits logements : un changement de locataire plus fréquent favorise une revalorisation plus régulière des niveaux de loyers.
- La concurrence des locations meublées touristiques (type Airbnb), qui raréfie l'offre de résidences principales et accentue la tension sur les petites surfaces.

DES LOGEMENTS D'APRÈS-GUERRE DÉVALUÉS, DES LOGEMENTS RÉCENTS CHERS

Le loyer médian des logements construits durant les Trente Glorieuses s'établit à 10,8 €/m². Tandis que pour louer dans un bâtiment construit après 2005, il en coûte 1,4 € de plus par m².

LES LOCATAIRES RÉCENTS PAIENT PLUS CHER

Plus d'un tiers des locataires du parc privé sont entrés dans leur logement depuis moins d'1 an. Or, quelle que soit la taille du logement, le loyer est systématiquement plus élevé pour les locataires les plus mobiles.



10,6 €/m²
Locataire présent depuis 6 ans et +



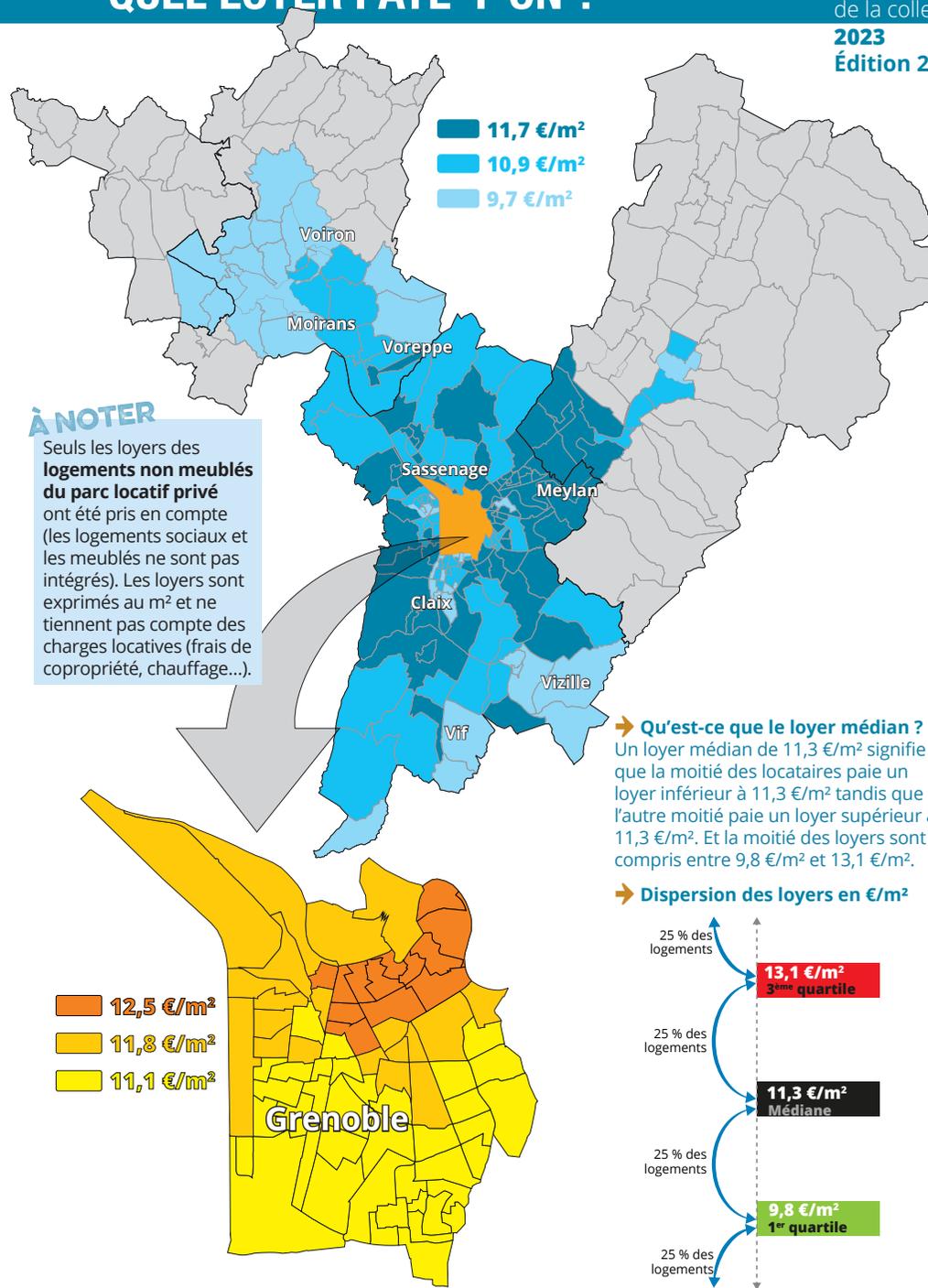
11,7 €/m²
Locataire présent depuis moins d'1 an

DES ÉCARTS ENTRE GRENOBLE ET SA PÉRIPHÉRIE ?

Le loyer médian observé à Grenoble est de 11,7 €/m², la moitié des logements se situant entre 10,1 et 13,7 €/m².

En périphérie, le loyer médian est de 10,9 €/m² et la moitié du parc se situe entre 9,4 et 12,6 €/m².

Cet écart entre la ville-centre et le reste du périmètre de l'OLL s'explique par la composition du parc : la part de petits logements est plus importante à Grenoble, or ce sont les petites typologies qui ont le loyer au m² le plus élevé.



À NOTER

Seuls les loyers des logements non meublés du parc locatif privé ont été pris en compte (les logements sociaux et les meublés ne sont pas intégrés). Les loyers sont exprimés au m² et ne tiennent pas compte des charges locatives (frais de copropriété, chauffage...).

Qu'est-ce que le loyer médian ?

Un loyer médian de 11,3 €/m² signifie que la moitié des locataires paie un loyer inférieur à 11,3 €/m² tandis que l'autre moitié paie un loyer supérieur à 11,3 €/m². Et la moitié des loyers sont compris entre 9,8 €/m² et 13,1 €/m².

Dispersion des loyers en €/m²

