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) ont été mis en place sous l'impulsion du Ministère du logement depuis 2013 pour produire des informations 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.

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. Pour obtenir des données plus précises, n'hésitez pas à vous rendre sur le site observatoiresdesloyers.org.

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 et avec l'aide de la Fnaim. Les professionnels de l'immobilier, les acteurs du logement, les associations de locataires et de propriétaires, le Conseil départemental de l'Isère et trois intercommunalités (Pays Voironnais, Le Grésivaudan et Bièvre Est), sont également associés à la démarche.

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)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

FNAIM
AGIR POUR LE LOGEMENT

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
21, rue Lesdiguières • 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00
www.aurg.org

Synthèse de la collecte **2018**

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

VOS LOYERS à LA LOUPE

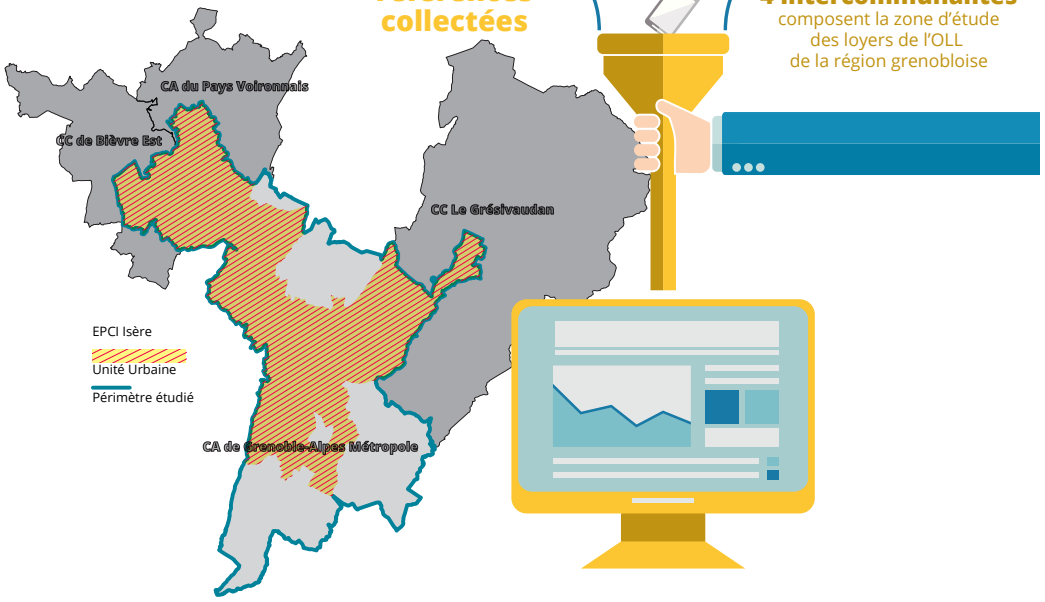
Agence immobilière ou locataire, vous nous aidez à mieux connaître les loyers pratiqués dans la grande région grenobloise depuis maintenant plus de 3 ans. C'est une information importante pour améliorer les politiques publiques en matière d'habitat.

MERCI !

Par ce document, nous vous restituons les principaux résultats de la collecte 2018.

12 410
références collectées

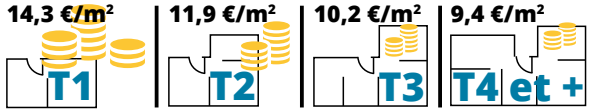
75 communes
au sein de
4 intercommunalités
composent la zone d'étude des loyers de l'OLL de la région grenobloise



LES RÉSULTATS EN BREF

DES PETITS LOGEMENTS PLUS CHERS MAIS UN ÉCART QUI SE RÉDUIT

En 2018, seuls les logements d'une pièce ont connu une baisse de prix significative (- 0,2 €/m²) tandis que les loyers des autres typologies se sont stabilisés.



UN LOYER UN PEU MOINS ÉLEVÉ EN PASSANT PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE

Quelle que soit la typologie du bien, le loyer médian des logements loués par les agences immobilières (gestion déléguée) est inférieur au loyer médian pratiqué en gestion directe. C'est pour les studios et logements d'une pièce que l'écart est le plus important avec un loyer médian en gestion déléguée de 13,8 €/m² contre 15 €/m² en gestion directe.

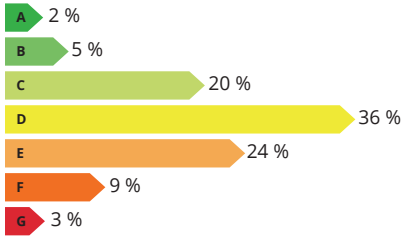
11 €/m² en gestion directe

10,6 €/m² en gestion déléguée

UNE EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE MOYENNE MALGRÉ UN PARC DE LOGEMENT ANCIEN

Malgré l'obligation de réaliser un diagnostic énergétique (DPE) depuis 2011, un propriétaire ou locataire enquêté sur 2 ignore encore la situation de son bien. Sur l'ensemble des données disponibles à l'Observatoire, plus du tiers des logements a été déclaré comme énergivore, avec une étiquette entre E et G. À l'inverse, 27 % des logements sont considérés comme économes (étiquette 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 conformes à la RT 2005.



UNE STABILITÉ DES LOYERS QUI MASQUE DE FORTES DISPARITÉS TERRITORIALES

Avec **un loyer médian de 10,8 €/m² en 2018,** le coût du logement connaît une relative stabilité (+ 0,1 €/m² depuis 2016). Toutefois, de fortes disparités existent entre les secteurs de l'Observatoire, avec des loyers médians s'échelonnant **entre 9,4 et 12 €/m²**.

LES LOGEMENTS NEUFS SE LOUENT PLUS CHER MAIS LEUR LOYER MÉDIAN EST EN BAISSE

Les logements construits après 1990 sont les seuls à avoir subi une baisse en 2018. Ainsi, le loyer médian des logements construits entre 1991 et 2005 a baissé de 0,3 €/m² et ceux construits depuis 2005 ont connu une diminution de 0,2 €/m².

1946 - 1970

620 €/mois
10,3 €/m²

Après 2005

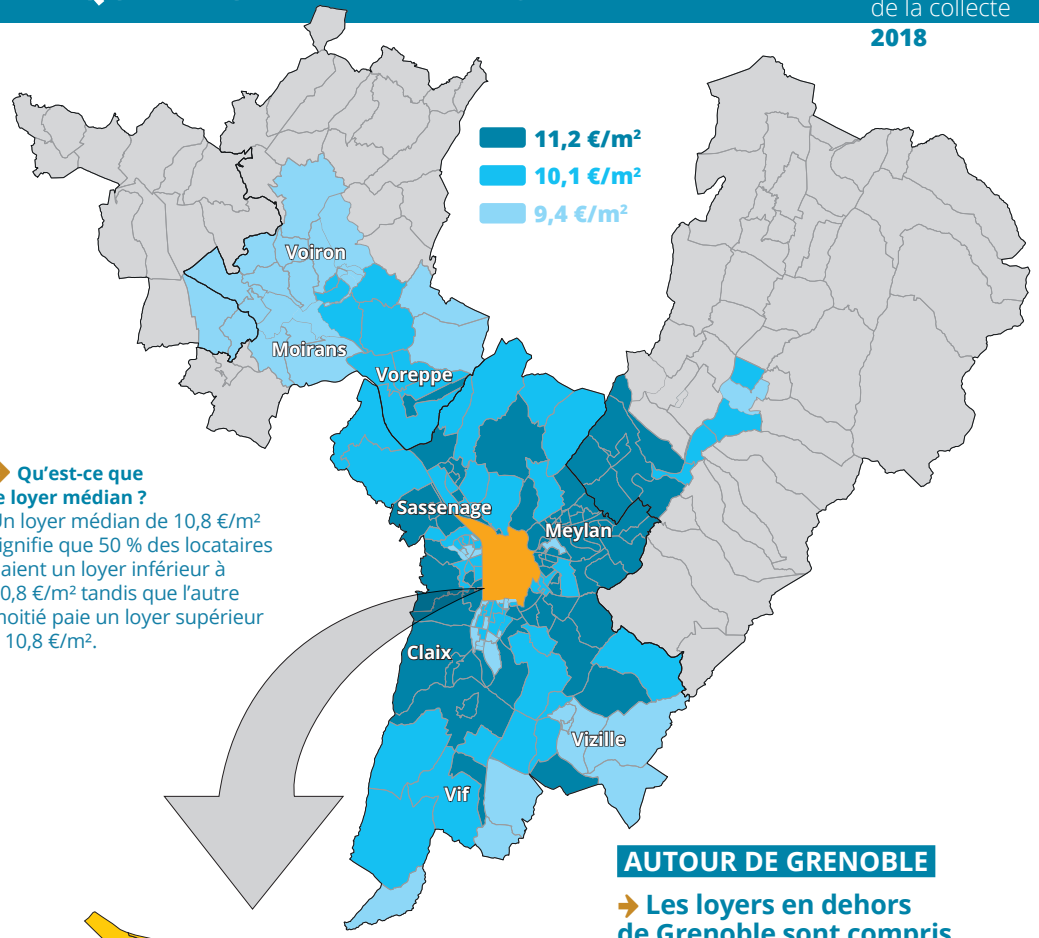
740 €/mois
12 €/m²

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). **Tous les loyers sont exprimés au m²** et ne tiennent pas compte des charges locatives (frais de copropriété, chauffage...).

QUEL LOYER PAYE-T-ON ?

Synthèse de la collecte **2018**

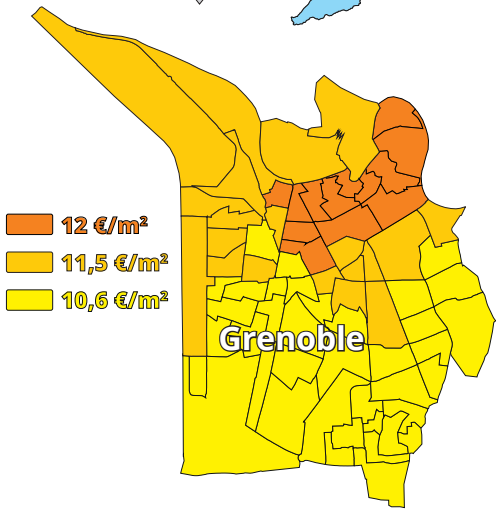


→ Qu'est-ce que le loyer médian ?
Un loyer médian de 10,8 €/m² signifie que 50 % des locataires paient un loyer inférieur à 10,8 €/m² tandis que l'autre moitié paie un loyer supérieur à 10,8 €/m².

AUTOUR DE GRENOBLE

→ Les loyers en dehors de Grenoble sont compris entre 9,4 €/m² et 11,2 €/m².

Par exemple, pour un 65 m², je paie chaque mois un loyer de 610 € pour la zone la plus claire (quartiers de Vizille, Le Pont-de-Claix...) à un loyer de 730 € pour la zone la plus foncée (Domène, Varces, Saint-Martin-d'Uriage...)



À GRENOBLE

Pour la même surface, mon loyer passe d'environ 690 € dans les quartiers situés au Sud à environ 780 € dans l'hyper-centre.