



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 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.



→ 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 et de Foncia.

Les professionnels de l'immobilier, 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, validant le caractère scientifique de l'observatoire.



Synthèse
de la collecte
2022

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 7 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 2022.



OBSERVATOIRES
DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

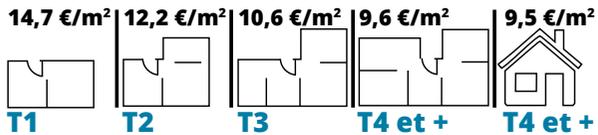
L'ensemble des données est consultable sur le site des Observatoires locaux des loyers : www.observatoires-des-loyers.org (focus sur l'agglomération grenobloise)



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

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

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



LA MOITIÉ DES LOYERS SONT COMPRIS ENTRE 500 ET 720 €/MOIS À GRENOBLE, ENTRE 540 ET 800 €/MOIS EN PÉRIPHÉRIE

Dans la ville-centre, les logements sont plus petits (surface médiane de 54 m²) qu'en périphérie (65 m²). Le loyer médian payé chaque mois est donc plus bas à Grenoble : 600 € contre 650 €.

Mais le prix au m² suit une logique assez simple : plus la surface par nombre de pièces augmente, plus le prix au m² diminue. Ainsi, on observe un coût au m² largement supérieur pour un T1 que pour un T4. C'est pourquoi le loyer **au m²** est plus élevé à Grenoble (11,5 €/m²) que dans les autres communes (10,7 €/m²).



DES CHARGES MÉDIANES À 50 €/MOIS

La moitié des logements ont des charges comprises entre 30 et 85 €.

Une donnée à utiliser avec précaution : les charges ne sont connues que pour 57 % des logements.



→ Charges locatives

Liste limitée et définie par la loi : ascenseur, eau et chauffage collectifs, espaces extérieurs, gardien, entretien, petites réparations, etc.

UN QUART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ONT CHANGÉ D'OCCUPANT DURANT L'ANNÉE

Les petites typologies ont un taux de rotation bien plus élevé que les grandes. Ainsi, 30 % des studios / T1 sont occupés par un locataire entré depuis moins d'1 an, contre 20 % des T4 et plus.

UN TIERS DES EMMÉNAGEMENTS SE FONT ENTRE JUILLET ET SEPTEMBRE

Pour les studios et T1, le taux d'emménagements sur la période estivale s'élève à 52 %.

15 % DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR DES PARTICULIERS SONT OCCUPÉS PAR DES ÉTUDIANTS

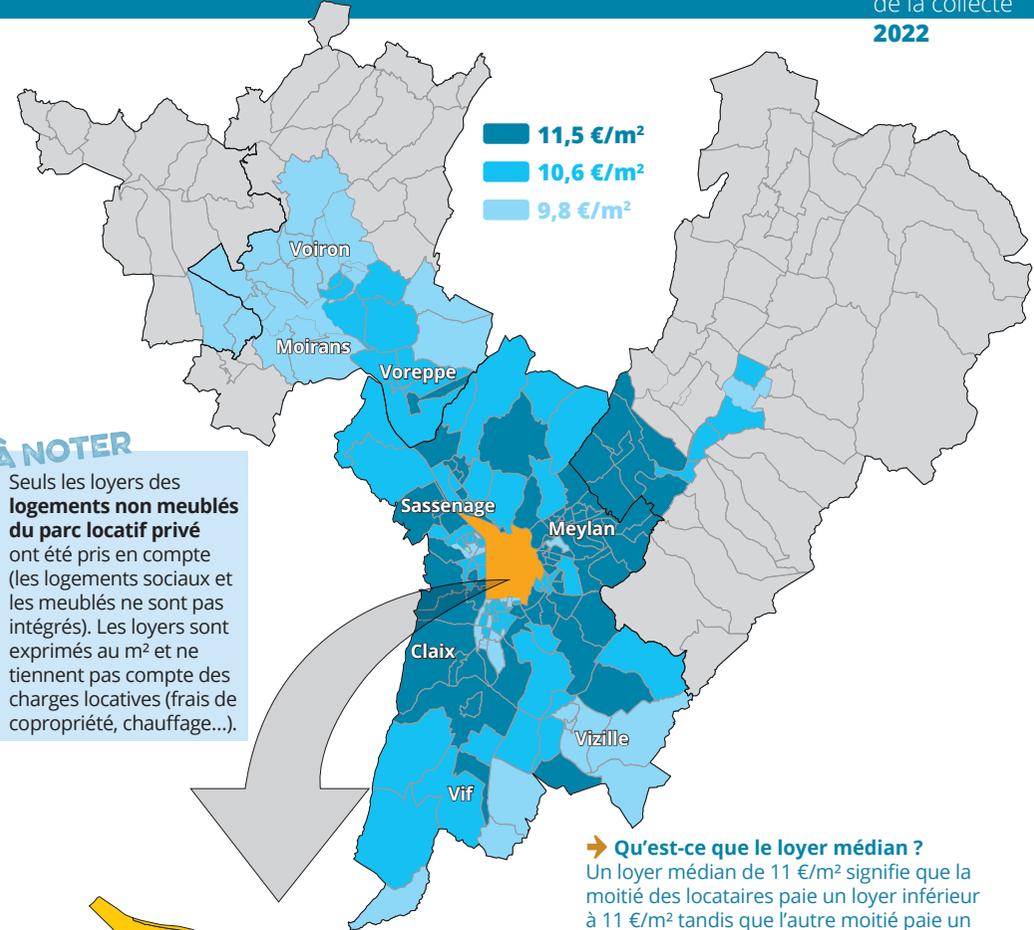
Ce taux s'élève à 38 % pour les studios et T1. Hors colocations, les logements occupés par des étudiants dans le difus ont un loyer de 480 € hc, proche des résidences dédiées privées (510 € cc). Les logements les plus abordables sont ceux du Crous (290 € cc).

*Source : Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) du Sillon alpin, juin 2023

LE DPE A UN IMPACT SUR LES LOYERS

Un bon DPE favorise un niveau de loyer médian élevé : de 680 à 730 €/mois pour les logements A-B-C. Tandis que les passoires thermiques sont dévalorisées : de 510 à 560 €/mois pour les logements E-F-G. Plus de la moitié des studios et T1 ont un mauvais DPE.

DPE = Diagnostic de performance énergétique
Note : le DPE n'est connu que pour 35 % des logements enquêtés.



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 €/m² signifie que la moitié des locataires paie un loyer inférieur à 11 €/m² tandis que l'autre moitié paie un loyer supérieur à 11 €/m².

→ Dispersion des loyers en €/m²

