



OBSERVATOIRE DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



LES LOYERS DANS LE PARC PRIVE DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2017



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.

Il regroupe ainsi des acteurs publics (Etat, Grenoble-Alpes métropole, Département de l'Isère, communauté d'agglomération du Pays Voironnais, communauté de communes du Grésivaudan, de Bièvre-Est), des professionnels et acteurs de l'immobilier ainsi que des associations de locataires et de propriétaires (cf. annexe 1).

Les objectifs poursuivis 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, sous l'égide du Ministère chargé du logement.

Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant (cf. méthodologie).



REPERES ET CHIFFRES CLE 2017

Selon l'Insee, **246 110** résidences principales sont présentes sur le périmètre de l'Observatoire local des loyers en 2014. 28 % 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 2 est de type 1 ou 2) et construits avant 1970 (**47 %** du parc).

Ils sont occupés par des ménages jeunes (**65 %** ont moins de 40 ans) et étudiants. Les actifs ayant un emploi y sont toutefois majoritaires (61 %). **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 (7 %).

38 % de ces ménages 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 2017 était de **10.8 €/m²** soit un prix relativement stable comparativement à 2016 (10.7 €/m²).

Sur Grenoble, le loyer médian se situe à **11.4 €/m²** soit un loyer assez élevé comparativement aux autres villes centre des observatoires.

Ces prix se distinguent selon les caractéristiques du logement :

- Un appartement se loue en moyenne 1€ 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 (12.2 €/m²) tandis que les logements d'après-guerre sont dévalués (10.3 €/m²)
- Les loyers à la relocation sont supérieurs avec un loyer médian de 11.1€/m² pour les emménagés de moins d'un an contre 10.7€/m² pour les ménages stables

Ces loyers fluctuent également selon la localisation géographique du bien. Ainsi, on observera un loyer de **12.1 €/m²** dans l'hyper-centre de Grenoble tandis qu'il se situe à **11.5 €/m²** au Nord des grands boulevards et à **10.7 €/m²** au Sud de ceux-ci.

Sur la périphérie, les prix fluctuent de **11.3 €/m²** pour la zone plus chère à **9.3€/m²** pour la moins chère.

SOMMAIRE

1. LE PARC LOCATIF PRIVE	6
1.1. PERIMETRE D'OBSERVATION	6
1.2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE L'OBSERVATOIRE	10
1.3. CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE.....	11
> De nombreux petits logements représentatifs du secteur locatif privé	12
> Un parc de logement ancien mais un rythme de construction important sur les dernières années.....	13
2. LOCATAIRES DU PARC PRIVE : MAIS QUI ETES-VOUS ?.....	15
2.1. DES MENAGES JEUNES ET ETUDIANTS... ..	15
2.2. ... ET TRES MOBILES.....	16
2.3. DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLOMES	17
2.4. UNE SITUATION ECONOMIQUE PLUS PRECAIRE	18
3. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2017	19
3.1. LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE OBSERVE ..	19
> Des loyers plus élevés pour les logements gérés en direct par leur propriétaire	22
> Un appartement se loue, en moyenne, 1 € de plus par m ² qu'une maison	23
> Une forte disparité des prix sur les logements de petite taille	23
> Des logements récents fortement valorisés tandis que les logements d'après-guerre sont dévalués.....	25
> Un prix à la relocation toujours supérieur et comparable à 2016.....	27
3.2. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE.....	28
4. METHODOLOGIE	35
5. SYNTHESE.....	38



1. LE PARC LOCATIF PRIVE

1.1. 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 dont la dernière mise à jour a été effectuée en 2010.

L'unité urbaine de Grenoble s'étend sur 53 communes et concerne 4 intercommunalités : Grenoble-Alpes Métropole, la CA du Pays Voironnais, la CC Bièvre-Est et la CC du Grésivaudan.

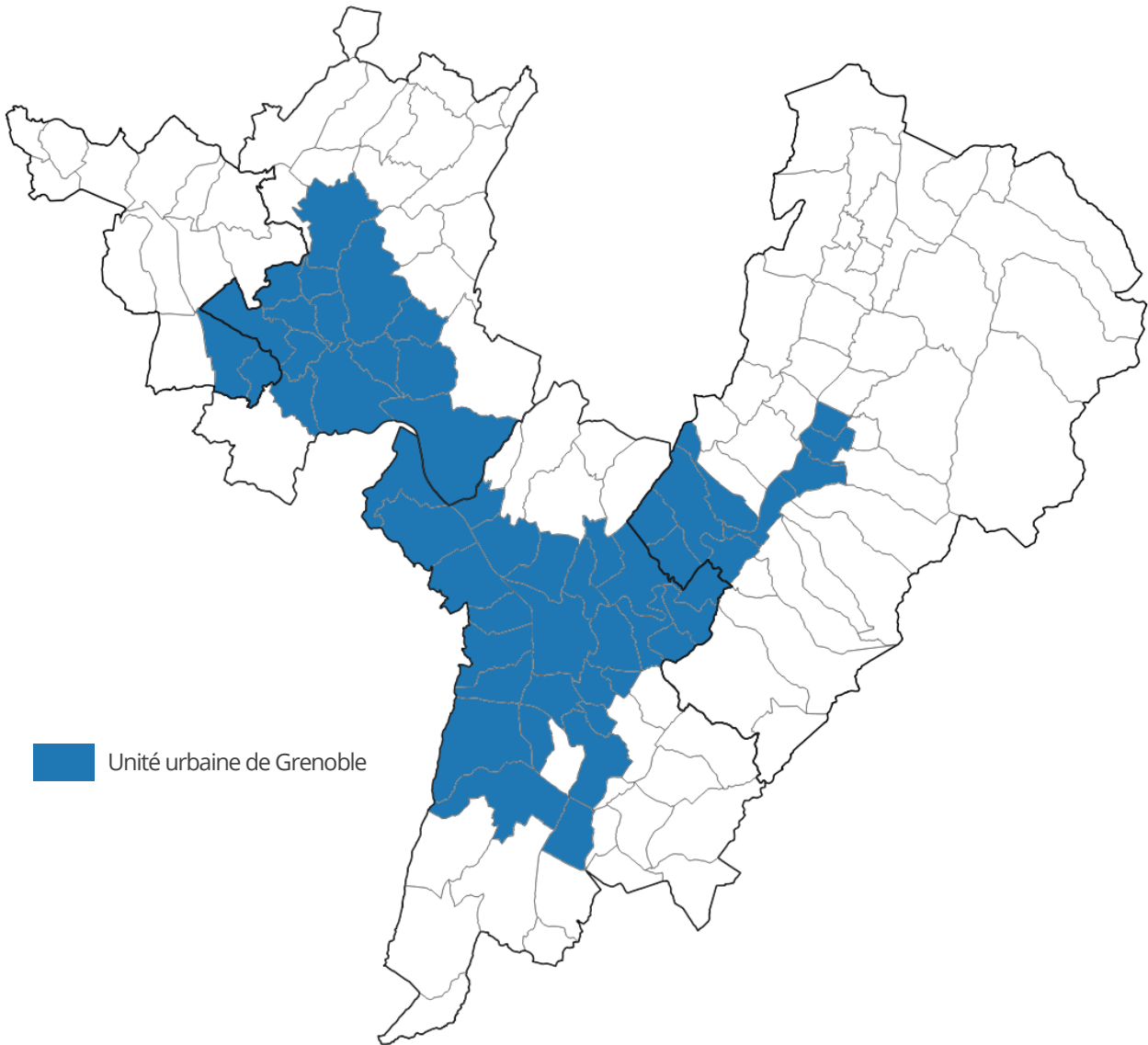
En 2016, il avait été fait le choix d'étendre ce périmètre à l'échelle de l'ensemble des EPCI soit près de 140 communes.

Le découpage territorial en 6 zones est issu d'un travail mené en 2016 suite à la première année de collecte. Il a été effectué 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 divisé 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.

Suite à des contraintes budgétaires, le périmètre a été réduit en 2017. Celui-ci concerne désormais les 53 communes de l'unité urbaine de Grenoble auxquelles s'ajoutent les 22 communes de Grenoble-Alpes métropole situées hors de l'unité urbaine. Ainsi, le périmètre s'étend sur 75 communes. Les communes du Pays Voironnais, du Grésivaudan et de Bièvre-Est situées hors de l'unité urbaine ne sont donc plus étudiées dans cet observatoire.

Du fait de ce changement méthodologique, les résultats de la publication de 2016 ne sont pas comparables avec ceux diffusés dans ce rapport.

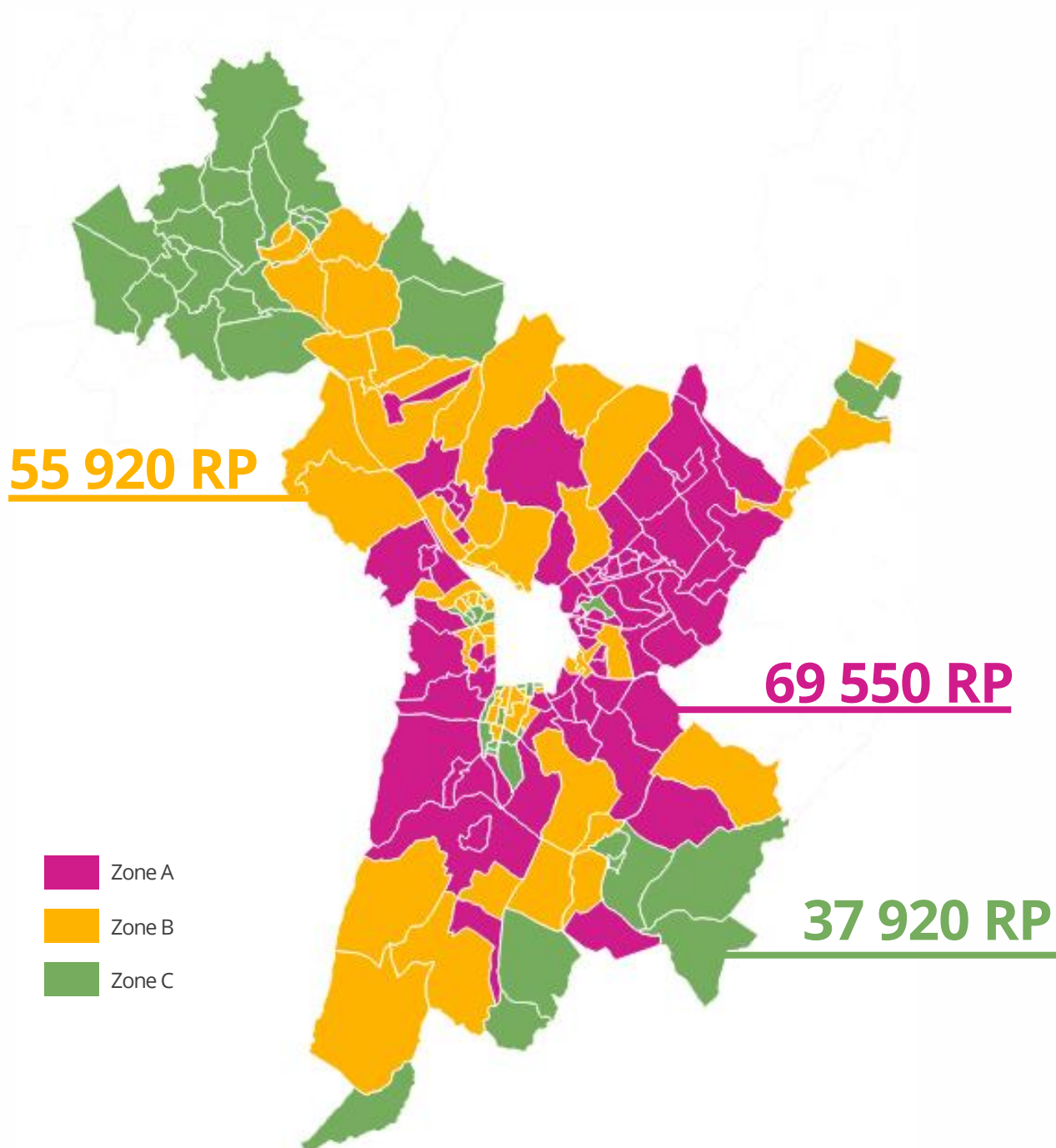
Carte 1 : Périmètre des 4 EPCI et de l'unité urbaine de l'Observatoire local des loyers





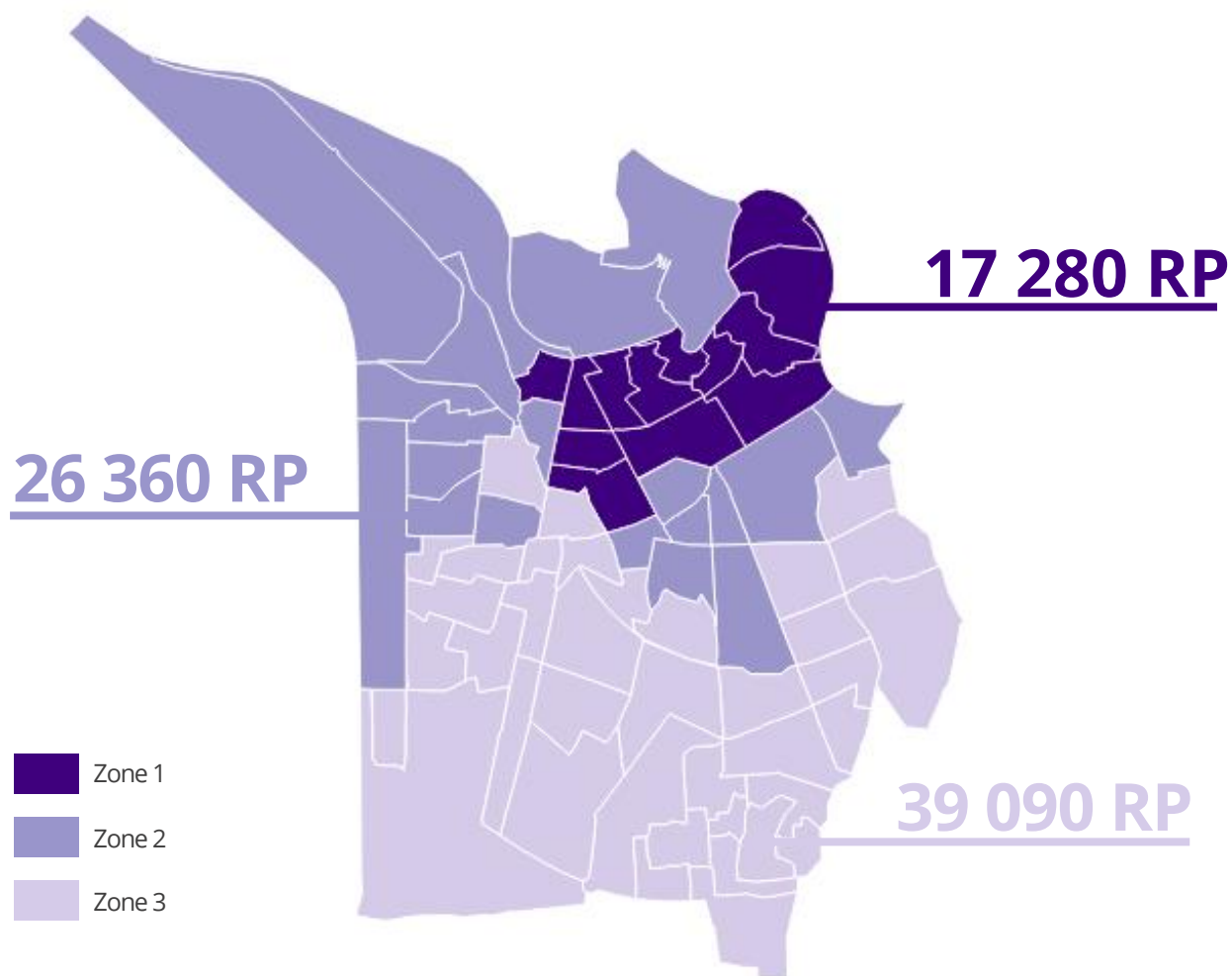
Carte 2 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise (hors Grenoble) et nombre de résidences principales (RP)

(source : Insee RP 2014, OLL 2017)



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

(source : Insee RP 2014, OLL 2017)



1.2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE L'OBSERVATOIRE

En 2014, selon l'Insee, **246 110 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur ce territoire.

Plus de la moitié de ces logements sont occupés par des propriétaires et **28 % appartiennent au secteur locatif privé** (dont 5 % de meublés). Le parc locatif social représente 16 % des logements.

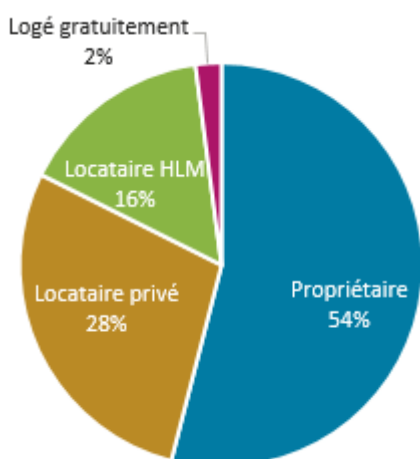
Cette répartition diffère fortement d'un secteur à un autre puisque les logements locatifs privés représentent jusqu'à 56 % du parc de logements dans la zone 1 de Grenoble contre 19 % pour la zone périphérique B.

Sur ces 5 dernières années, on a observé une légère augmentation du nombre de locataires du parc privé uniquement porté par la croissance des meublés. A l'inverse, le nombre de propriétaires et de locataires du parc social a cru, de manière significative, sur cette même période.

Ces évolutions sont, bien évidemment, différenciées selon les secteurs de l'Observatoire. Les plus fortes évolutions de logements locatifs privés se trouvent dans la zone périphérique A (+ 1.7 %) et dans la zone 1 de Grenoble (+ 1.8 %) tandis que la croissance des propriétaires apparaît plus marquée sur la zone 3 de Grenoble (+ 2.3 %).

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

(source : Insee, RP 2014)



Le boom des meublés



On compte plus de 3 000 meublés supplémentaires sur le périmètre de l'Observatoire entre 2009 et 2014 soit une évolution annuelle moyenne de 6,2 %. Ainsi, 11 580 meublés sont présents en 2014 soit 5 % du parc total. Cette forte croissance est également observée à l'échelle de la France où elle a atteint 4 %.

Jusqu'à la mise en application de la loi Alur en 2014, il n'existait pas de véritables statuts des locations meublées même si le logement était loué au titre de résidence principale. Ainsi, pour éviter les contraintes, toujours plus importantes, de la loi du 6 Juillet 1989, de nombreux propriétaires ont pris le parti de louer leur logement meublé plutôt que vide. Ceci explique, en associant avec le statut de ville étudiante de la Métropole grenobloise, cette croissance des meublés entre 2009 et 2014.

1.3. CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE

Comme indiqué précédemment, sur l'ensemble des résidences principales, 69 820 appartiennent au secteur locatif privé. **Plus de 58 200 sont louées vides tandis que les 11 580 restantes sont des meublés.**

Il s'agit d'un parc fortement collectif avec 92 % d'appartements. La plus forte proportion de maisons individuelles est constatée dans la zone périphérique B où elle atteint 18 %. A l'inverse, on ne compte que 1 % de maisons sur les zones 1 et 2 de Grenoble.



Habitat individuel, Vizille



Habitat collectif sur les Grands boulevards, Grenoble

Tableau 1 : Le parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL

(source : Insee, RP 2014)

	Nombre de logements locatifs privés	Part dans le périmètre	Dont maisons	Dont meublés
Grenoble Zone 1	9 540	14%	62	1 950
Grenoble Zone 2	13 260	19%	149	2 750
Grenoble Zone 3	12 730	18%	203	2 030
Périphérie Zone A	14 710	21%	2 388	2 270
Périphérie Zone B	10 420	15%	1 906	1 040
Périphérie Zone C	9 150	13%	1 145	1 540
Total	69 820	100%	5 854	11 580



> De nombreux petits logements représentatifs du secteur locatif privé

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, ne représentant qu'un logement sur 4.

Ces caractéristiques sont typiques du parc locatif privé. En effet, on constate une surreprésentation des petits logements comparativement aux autres statuts (on ne compte que 15 % de T1 et T2 dans les autres statuts d'occupation) et, à l'inverse, une forte sous-représentation des logements familiaux (62 % des logements sont familiaux pour les autres statuts).

Les évolutions constatées entre 2009 et 2014 ne permettent pas de réduire ces écarts puisque ce sont **les T1 qui ont connu la plus forte évolution avec une croissance de 1.8 % par an. Les T5 et plus ont toutefois connu une augmentation proche de 1.7 % par an.**

En outre, ces résultats peuvent se nuancer d'un secteur à un autre. Ainsi, sur la zone 3 de Grenoble, seuls les T3 et T5 et plus ont connu une croissance. A l'inverse, sur les zones 1 et 2, ce sont les T1, T3 et T4 qui ont le plus augmenté.

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 2 : Surface moyenne des logements locatifs privés

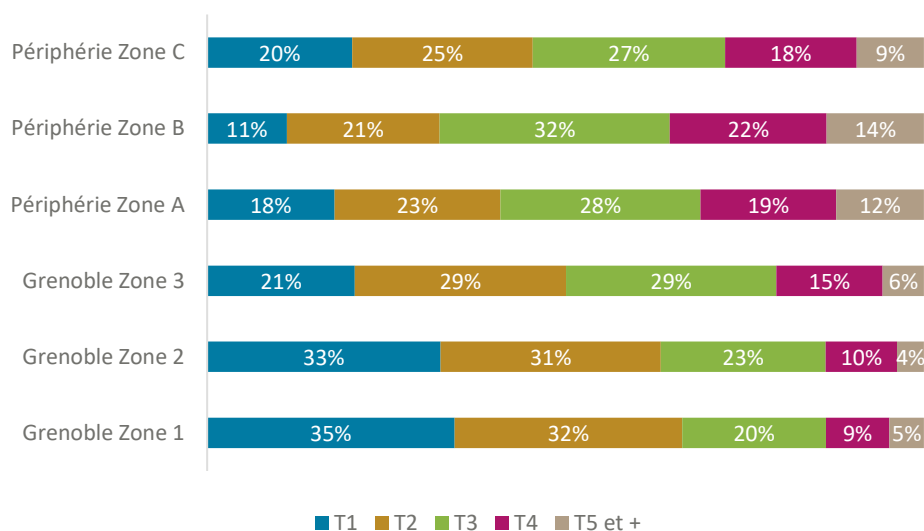
(source : OLL 2017)

Nombre de pièces	Surface moyenne dans le parc locatif privé
1*	29 m ²
2	47 m ²
3	66 m ²
4	83 m ²
5 et plus	121 m ²

*Les studios et T1 ont été regroupés dans cette analyse

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

(source : Insee, RP 2014)



> Un parc de logement ancien mais un rythme de construction important sur les dernières années

Un logement locatif privé sur 2 date d'avant 1970. Cette proportion est proche de celle que l'on constate sur les autres statuts d'occupation (47 % ont été construits avant 1970).

De manière générale, ces chiffres sont le reflet du parc de logements du bassin grenoblois massivement construit entre 1946 et 1970.

Ce constat est plus fortement marqué sur Grenoble où ce parc représente jusqu'à 68 % des logements de la zone 1.

Les enjeux d'isolation thermique sont particulièrement prépondérants sur ces bâtiments qui ne répondent à aucune réglementation thermique.

Toutefois, de nombreuses opérations immobilières ont été réalisées ces dernières années permettant de diminuer la part des logements anciens (ce qui ne change, pour autant, pas leur nombre). Ainsi, en 2014, les logements construits après 1990 représentent près d'une résidence principale sur 3.

Ceux-ci répondent à des réglementations thermiques plus exigeantes lancées par le protocole de Kyoto en 1988.

La réglementation thermique, mais qu'est-ce que c'est ?

Les réglementations thermiques (RT) visent à réduire les consommations d'énergie pour se chauffer, se ventiler, s'éclairer ou encore produire de l'eau chaude. La première réglementation thermique a été mise en place en 1974. Depuis de nombreuses autres ont suivi (1982, 1988, 2000, 2005 et 2012).

La RT 2012 est actuellement en vigueur pour toutes constructions neuves et ce jusqu'en 2020 où elle laissera place à la RT 2020. Elle vise à atteindre une consommation énergétique maximale de 50kWh/m².an correspondant à la valeur moyenne des bâtiments labellisés BBC.

Tableau 3 : Répartition des logements locatifs privés selon la période de construction
(source : Insee, RP 2014)

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Grenoble Zone 1	25%	15%	27%	16%	9%	7%
Grenoble Zone 2	7%	10%	33%	22%	17%	11%
Grenoble Zone 3	2%	6%	47%	21%	14%	11%
Périphérie Zone A	5%	4%	28%	26%	21%	17%
Périphérie Zone B	6%	5%	39%	23%	15%	11%
Périphérie Zone C	11%	9%	26%	23%	22%	10%
Total	9%	8%	34%	22%	17%	11%

2. LOCATAIRES DU PARC PRIVE : MAIS QUI ETES-VOUS ?

2.1. DES MENAGES JEUNES ET ETUDIANTS...

Les locataires du parc privé sont relativement jeunes puisque **27 % ont moins de 25 ans et 65 % moins de 40 ans**. A titre de comparaison, on ne comptabilise que 20 % de moins de 40 ans chez les ménages ayant un autre statut d'occupation.

Logiquement, les personnes âgées qui représentent un tiers des ménages pour les autres statuts ne sont que 9 % au sein des locataires du parc privé.

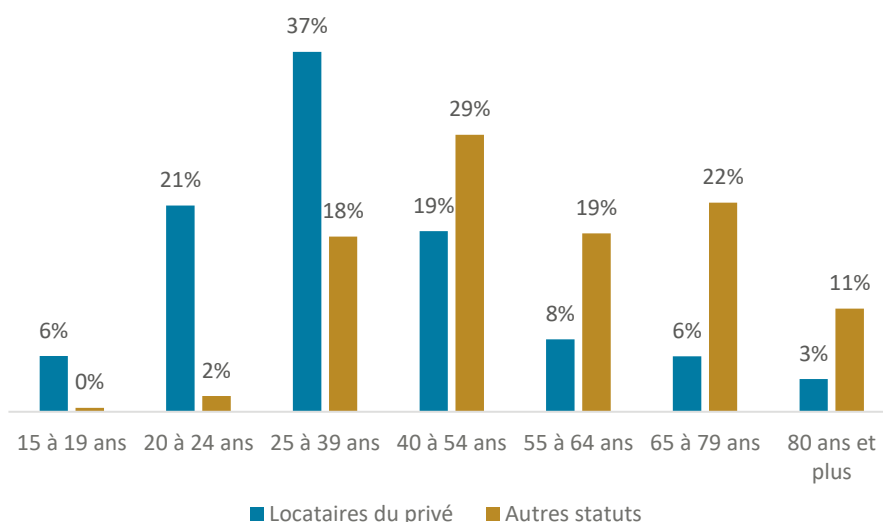
Même si des fluctuations existent entre les différentes zones avec des ménages encore plus jeunes sur Grenoble et légèrement plus âgés en périphérie, ces caractéristiques marquées restent présentes sur l'ensemble du territoire.

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 (10 %) et **les actifs ayant un emploi majoritaires (61 %)**.

Graphique 3 : Répartition des locataires du secteur privé selon leur âge

(source : Insee, RP 2014)



L'œil de l'expert : Locataire du parc privé, pourquoi es-tu si jeune ?



« La mobilité et les choix résidentiels sont très liés au cycle de vie. Avant 40 ans, la vie comporte de nombreux changements sur le plan personnel (départ de chez ses parents, mises en couple, séparations, naissances, ...) comme sur le plan professionnel (études, stages, premier emploi, ...). Pour répondre à toutes ces évolutions qui se traduisent par des déménagements, le locatif privé est la solution privilégiée par les jeunes. Leur situation financière leur permet difficilement d'être propriétaire et, pour de nombreux jeunes, le locatif social apparaît peu adapté à leurs pratiques (démarches administratives compliquées, délais d'attente hors de leur échelle de temps, ...). »

Françoise Pichavant, Démographe, Agence d'urbanisme

2.2. ... ET TRES MOBILES

Une des autres caractéristiques des ménages du parc locatif privé est d'être très mobiles. En effet, **38 % sont installés dans leur logement depuis moins de 2 ans quand ils ne sont que 8 % pour les autres ménages.**

Cette proportion grimpe même jusqu'à 43 % dans les zones 1 et 2 de Grenoble.

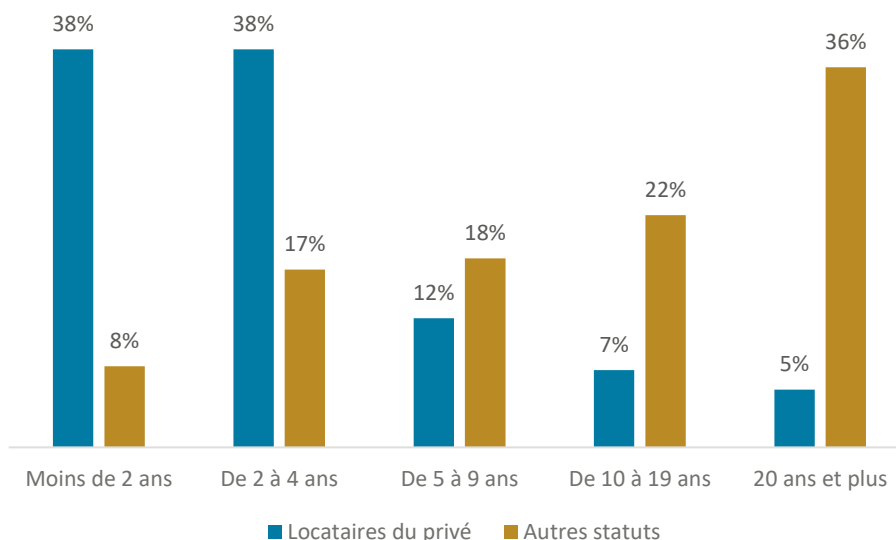
Ainsi, si plus de 3 ménages sur 4 résident depuis plus de 5 ans dans un même logement pour les autres statuts d'occupation, ils ne sont que 20 % dans le parc locatif privé. Ce chiffre atteint tout au plus un tiers pour les ménages résidant dans la zone périphérique B.

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

(source : Insee, RP 2014)



2.3. DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLOMES

Près d'un locataire du parc privé sur 2¹ a un diplôme supérieur au baccalauréat. Cette proportion importante comparativement aux autres ménages (36 %) 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 69 % et 59 %) et moins élevés dans les zones périphériques B et C (33 % et 29 %).

Logiquement, le taux de non diplômés est plus faible que chez les autres ménages (28 %) mais un locataire du privé sur 5 est encore sans diplôme. Ce taux est plus élevé dans les secteurs périphériques B et C et, dans une moindre mesure, dans le secteur 3 de Grenoble.

Tableau 4 : Niveau de diplôme des locataires du privé hors scolarisation

(source : Insee, RP 2014)

	Aucun dipl, BEPC	CAP, BEP	Bac	Sup au bac
Grenoble Zone 1	11%	8%	13%	69%
Grenoble Zone 2	15%	12%	15%	59%
Grenoble Zone 3	20%	16%	16%	48%
Périphérie Zone A	17%	19%	17%	47%
Périphérie Zone B	26%	24%	17%	33%
Périphérie Zone C	27%	25%	19%	29%
Total	20%	18%	16%	46%

¹ Seuls les locataires non scolarisés ont été pris en compte

2.4. 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 67 % disposent d'un CDI ou du statut de fonctionnaire soit 12 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 7 % des autres ménages.

Ces résultats sont plus ou moins amplifiés selon les secteurs d'habitation. Avec plus d'un tiers de locataires en contrat précaire, les secteurs 1 et 2 de Grenoble (contre 8 % pour les autres ménages) 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 17 %. Elle reste toutefois supérieure de 11 points à celle constatée pour les autres ménages.

Tableau 5 : Type de contrat des actifs locataires du privé

(source : Insee, RP 2014)

	Contrat précaire	CDI, fonction publique	Non-salariés
Grenoble Zone 1	32%	57%	11%
Grenoble Zone 2	31%	61%	8%
Grenoble Zone 3	26%	65%	8%
Périphérie Zone A	17%	72%	11%
Périphérie Zone B	17%	73%	10%
Périphérie Zone C	20%	70%	10%
Total	23%	67%	10%

3. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2017²

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

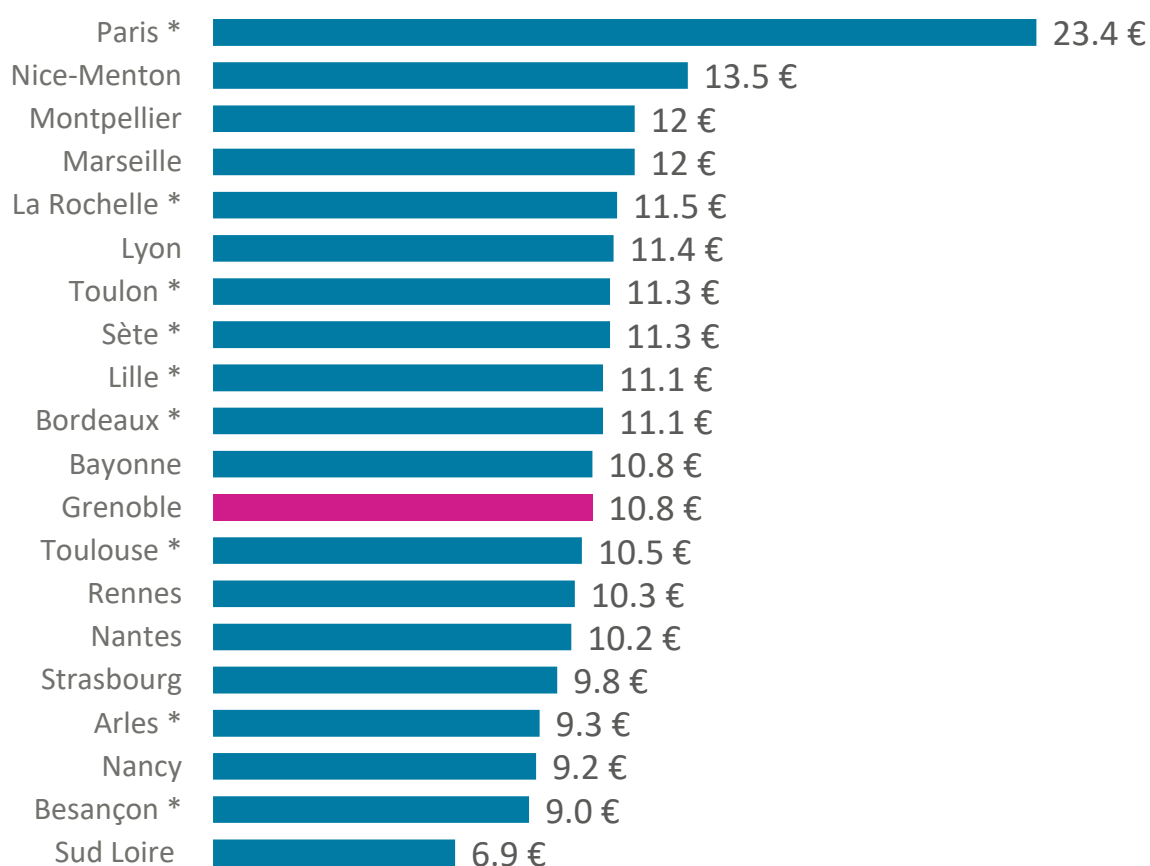
Sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire local des loyers, le loyer médian est de 10,8 €/m².

Avec seulement 0,1 €/m² d'écart comparativement à l'année 2017, on observe **une certaine stabilité des loyers sur ces deux dernières années.**

Ainsi, la région grenobloise reste **dans les territoires les plus accessibles** avec un loyer médian bien inférieur aux grandes métropoles (Paris, Lyon, Marseille) ou aux territoires à dominante touristique comme Nice ou La Rochelle.

Graphique 5 : Niveaux de loyers dans les observatoires locaux existants

(source : OLL 2015, 2016 * et 2017)



² Le périmètre d'études ayant changé entre 2016 et 2017, il est impératif de ne pas comparer les résultats figurant dans cette publication avec ceux contenus dans la publication datant de 2016.

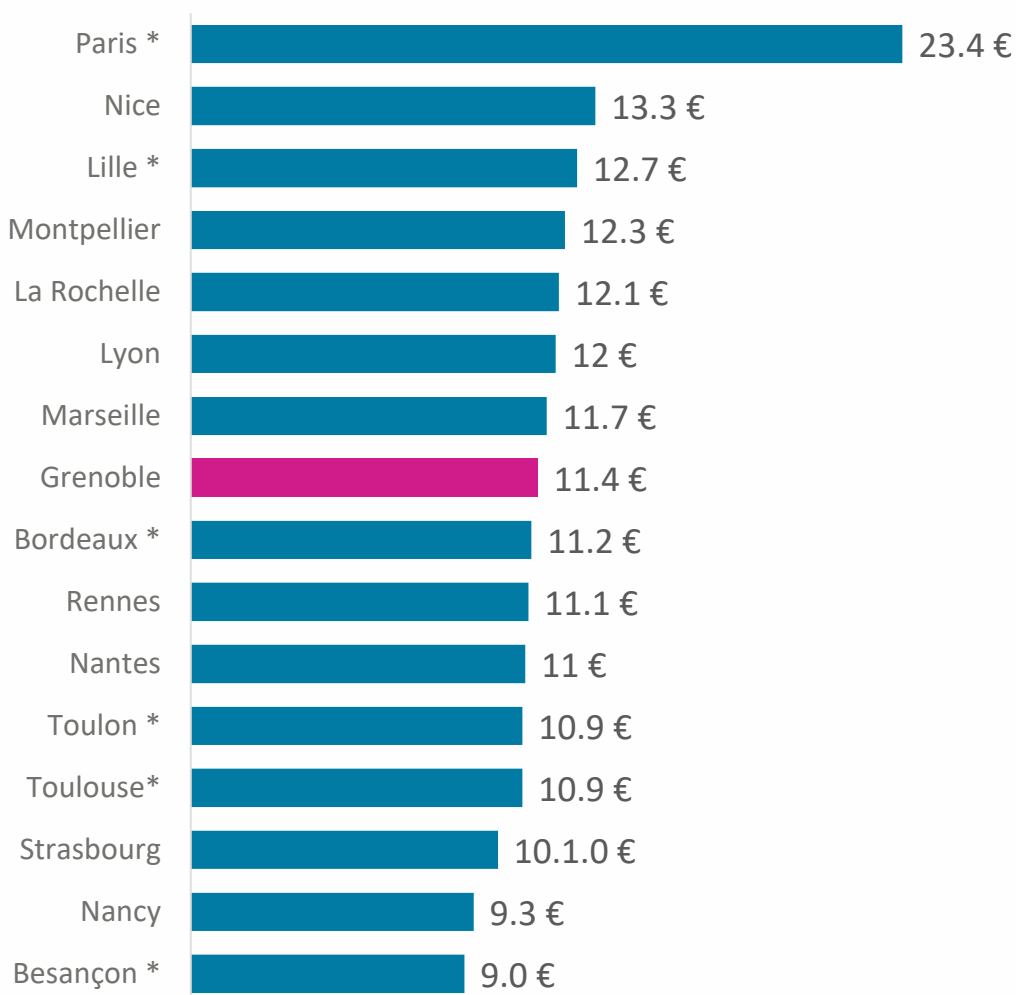


Si l'on s'intéresse, cette fois-ci, aux loyers médians des villes-centre, le résultat diffère légèrement.

En effet, **avec un loyer médian de 11,4 €/m², Grenoble se situe dans la moyenne haute des villes centre** des observatoires. Alors que le loyer médian de la région grenobloise était proche de la région nantaise ou toulousaine, la ville-centre se détache avec un loyer comparable aux villes de Bordeaux ou Rennes.

De plus, entre 2016 et 2017, **celui-ci a augmenté de 1,8 % soit un surplus de 0,2 €/m²**. Ainsi, si le loyer médian était de 670 € par mois pour un logement de 60 m² en 2016, il se situe à 685 € en 2017. Cette augmentation semble due à une croissance des niveaux de loyer des biens loués en direct par leur propriétaire. En effet, cette croissance des prix n'a pas été observé sur les biens gérés par les agences immobilières. Celles-ci semblent donc réguler le marché immobilier.

Graphique 6 : Niveaux de loyers dans les villes centre des Observatoires locaux existants
(source : OLL 2015, 2016 * et 2017)



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, l'âge du bâti, le type de logement et l'ancienneté d'occupation.

A elles seules, il a été estimé qu'elles étaient responsables de près de 90% des variations de loyers. Les 10% restants étant dû à des variables socioéconomiques³.



L'œil de l'expert : L'observatoire semble mettre en évidence un fait majeur : la croissance des prix s'explique par une hausse des biens en gestion directe. Que pensez-vous de ce constat ?



« En zone tendue, les loyers sont encadrés par la loi, le propriétaire ne peut augmenter le loyer comme il le souhaite. En 2017, l'indice de revalorisation des loyers (IRL) a été compris entre 0.5 et 1.1 % selon les trimestres d'indexation. La hausse constatée est donc, à première vue, surprenante ; elle ne devrait pas dépasser 1.1 %.

Au sein des agences immobilières, nous avons observé une quasi-stabilité des prix tant dans la vente qu'à la location.

La croissance importante des prix pour les biens en gestion directe semble donc expliquer à elle-seule cette tendance. En effet, les propriétaires bailleurs louant directement leur bien ont augmenté plus fortement le loyer lors de relocation à l'inverse de ceux, loués via une agence, qui suivent strictement l'IRL. »

Vincent Delaunois, Président, FNAIM de l'Isère

³ Etude INRA et ESSEC, 2018

> Des loyers plus élevés pour les logements gérés en direct par leur propriétaire



11,0€/m²

Gestion directe



10,7€/m²

Gestion déléguée

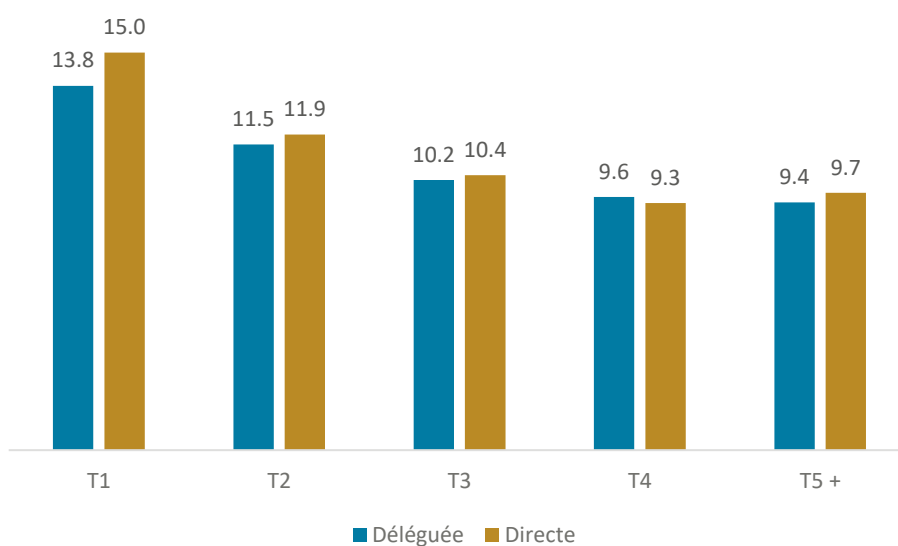
Alors qu'on observait l'an dernier un résultat contre-intuitif avec un loyer supérieur pour les logements gérés par une agence immobilière, la logique s'inverse en 2017. Ainsi, le loyer médian est de 10,7 €/m² pour les logements en gestion indirecte contre 11,0 €/m² pour ceux en gestion directe.

Cette logique se constate sur l'ensemble des logements à l'exception des T4 dont le prix au m² est légèrement inférieur pour la gestion directe. En revanche, **sur les T1 où la tension est la plus forte, le prix au m² est largement supérieur sur la gestion directe puisqu'on constate un loyer médian de 15 €/m²** contre 13,8 €/m² pour les logements loués en direct.

En somme, pour un même T1 de 29 m², un particulier payera 435 € par mois en passant directement par un propriétaire contre 400 € via une agence immobilière.

Graphique 7 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements en €/m²

(source : OLL 2017)





L'œil de l'expert : Pourquoi je paie moins cher quand je passe par une agence ?



« Les prix des biens proposés par les professionnels de l'immobilier sont souvent inférieurs car de nombreux logements sont loués en même temps, ce qui permet de faire jouer la concurrence. Les agences immobilières permettent ainsi de réguler le marché. Pour autant, les particuliers ont souvent le sentiment de faire une bonne affaire en passant directement par le propriétaire car ils économisent les frais d'agence. Il s'agit d'une vision court-termiste où on oublie la finalité qui est le prix du bien. Au bout d'un an, on a souvent remboursé les frais d'agence par différentiel du prix du loyer. »

Vincent Delaunois, Président, Fnaim de l'Isère

> Un appartement se loue, en moyenne, 1 € de plus par m² qu'une maison

La moitié des ménages locataires du parc privé résidant en appartement ont un loyer supérieur à 10.9 €/m² tandis que celui de ceux résidant en maison s'établit à 10.1 €/m².

Cette situation s'explique par des facteurs identiques à ceux de 2016 :

- La surface moyenne des maisons (100 m²) est bien plus élevée que celle des appartements (58 m²) : les prix au m² étant inversement décroissant 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.

Il est, toutefois, à noter que cette différence de près de 1 € s'est fortement réduite comparativement à 2016. En effet, on observait un loyer médian de 10.6 €/m² pour les appartements contre 9.2 €/m² pour les maisons.

Cette croissance du prix des loyers des maisons, de près de 10 % en un an, pourrait s'expliquer par une demande plus importante que l'offre disponible faisant ainsi grimper les prix.

> 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. Ainsi, 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 pour un appartement d'une pièce s'établit à 14.5 €/m² soit environ 420 € par mois pour une surface moyenne de 29 m².

En revanche, si je loue un appartement de 4 pièces, le loyer médian sera de 9.3 €/m² soit environ 810 euros par mois pour une surface moyenne de 87 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 17.4 € soit 2.9 € de plus par m² que la médiane.

Pour un T4, les 25 % de logements les plus chers auront un coût de 10.3 € par m² soit seulement un euro 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).

Depuis 2016, **ce sont également les logements d'une pièce qui ont connu la plus forte évolution avec une croissance de 2.8 % soit 0.4 €/m²**. Toutefois, l'évolution du loyer médian des autres typologies est proche avec une augmentation de 0.2 à 0.3 €/m² quel que soit le nombre de pièces.

Tableau 6 : Loyer en €/m² par quartile selon le nombre de pièces des appartements en €/m²
(source : OLL 2017)

Appartements	T1	T2	T3	T4+
1er quartile	12.6	10.3	9.2	8
Médiane	14.5	11.8	10.3	9.3
3ème quartile	17.4	13.2	11.4	10.3

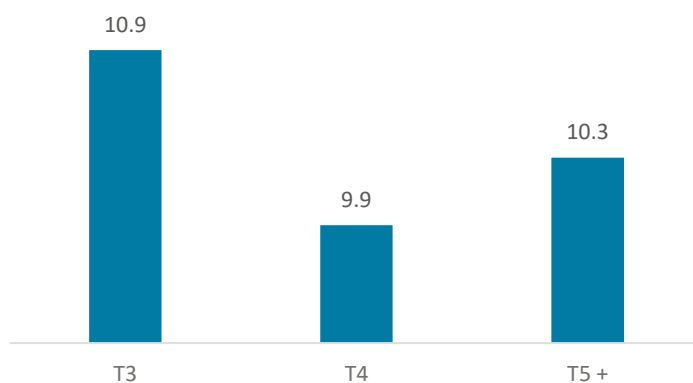
Aide à la lecture :

1er quartile : 25 % des ménages louant un T2 dans le parc privé ont un loyer inférieur à 10.3 €/m²

Médiane : La moitié des ménages locataires du privé résidant dans un appartement d'une pièce ont un loyer supérieur à 14.5 €/m²

3ème quartile : 25 % des ménages louant un appartement de 4 pièces ou plus dans le parc privé ont un loyer supérieur à 10.3 €/m².

Graphique 8 : Loyer médian selon le nombre de pièces des maisons en €/m²
(source : OLL 2017)



> Des logements récents fortement valorisés tandis que les logements d'après-guerre sont dévalués

On distingue des variations de loyers importantes selon l'âge de construction des bâtiments.

Des logements d'avant 1946 à la qualité très disparate



Rue André Chevallier, Grenoble

Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 10.7 €/m² soit 650 € par mois pour une surface de 61 m².

La disparité des prix au sein de cette période de construction est forte : alors que les 25 % de logements les moins chers ont un loyer de 9.1 €/m², les 25 % les plus chers atteignent plus de 12.8 €/m².



Rue clôt Bey, Grenoble



L'œil de l'expert : Comment expliquer une si grande dispersion des prix concernant les logements construits avant 1946 ?



« La qualité des logements construits avant 1946, souvent situés en centre-ville, est très disparate entre ceux appartenant à un mouvement ou ayant fait l'objet de rénovation et les autres.

Pour exemple, les logements construits dans les années 30 de type art déco sont très bien entretenus et proposent des prestations haut de gamme. La demande sur ce type de bien étant importante et l'offre limitée, les prix au m² sont plus élevés. Ce même constat s'effectue sur les appartements de type Haussmannien.

A l'inverse, les logements des rues piétonnes de Grenoble, peu entretenus et souvent sans ascenseur seront beaucoup moins recherchés. Au sein d'un même immeuble, on peut également observer des différentiels de prix pouvant aller jusqu'à 30 % entre un appartement situé au 1^{er} étage et un autre dans un étage élevé.

La qualité de l'habitat, les catégories de construction ou encore la présence d'équipements, très variables d'un immeuble d'avant 1946 à l'autre expliquent, en grande partie, cette forte dispersion des prix. »

Vincent Delaunois, Président, Fnaim de l'Isère

Des constructions massives d'après-guerre peu valorisées



Cours saint André, Le Pont de Claix

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 (10.3 €/m²) sur ce type de logements.

Un loyer médian à plus de 12.2€/m² pour les logements les plus récents

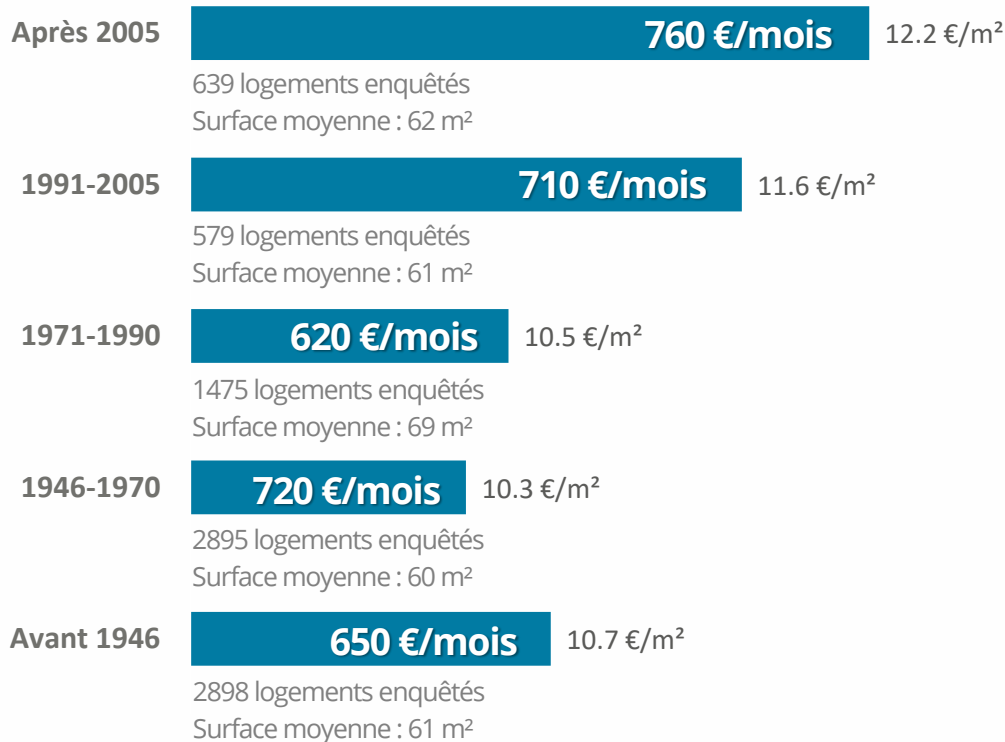

Rue Charles de Gaulle,
Domène

Le loyer des logements construits après 1990 est le plus élevé avec un loyer médian de 11.6 €/m² pour les logements construits entre 1991 et 2005 et de 12.2 €/m² pour ceux d'après 2005.

Ces logements incluent 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.

Graphique 9 : Loyers médians selon la période de construction

(source : OLL 2017)



> Un prix à la relocation toujours supérieur et comparable à 2016

Le loyer médian est légèrement plus élevé pour les ménages ayant emménagé il y a moins d'un an puisqu'il s'établit à 11.1 €/m² contre 10.7 €/m² pour les ménages stables.

Ce loyer est comparable à celui observé en 2016 qui s'établissait à 11 €/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.

Concernant les ménages ayant emménagé il y a plus d'un an, le niveau du loyer médian diminue en fonction de leur temps de présence. Ainsi, ceux emménagé il y a 5 ans ou plus connaissent le loyer médian le plus bas (10 €/m²).

Point juridique : Est-ce que le loyer peut être augmenté lors d'une relocation ?

L'augmentation du loyer lors d'une relocation est soumise à un certain nombre de règles définies dans le Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 pour toutes les communes situées en zone tendue.

Sur l'Observatoire local des loyers de Grenoble, toutes les communes appartenant à l'unité urbaine de Grenoble sont concernées par ce dispositif.

Ainsi, tous les loyers des biens à la relocation font l'objet d'un encadrement. Si le propriétaire le reloue à l'identique, il ne peut demander un loyer plus important que celui versé par le précédent locataire, révisé en fonction de l'indexation (IRL).

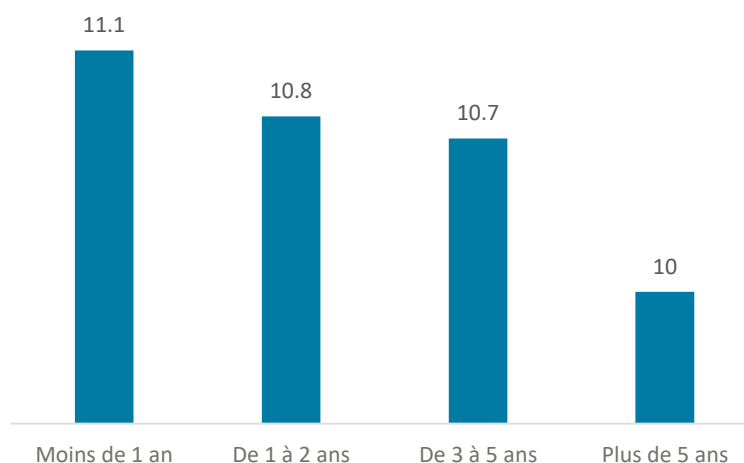
Seul deux cas de figure lui permettent de pouvoir réévaluer à la hausse le loyer :

- La réalisation de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la moitié d'une année de loyer. La hausse du loyer ne peut pour autant dépasser 15 % du montant des travaux réalisés.
- Le loyer est manifestement sous-évalué comparativement à des logements similaires voisins.

Pour les communes de la Métropole situées hors de l'unité urbaine et donc non concernées par ce décret spécifique aux zones tendues, la fixation du montant du loyer est libre qu'il s'agisse ou non d'une relocation. Un propriétaire bailleur peut donc librement augmenter le loyer du montant de son choix lors du départ des locataires.

Graphique 10 : Loyer médian selon la durée d'emménagement en 2017 en €/m²

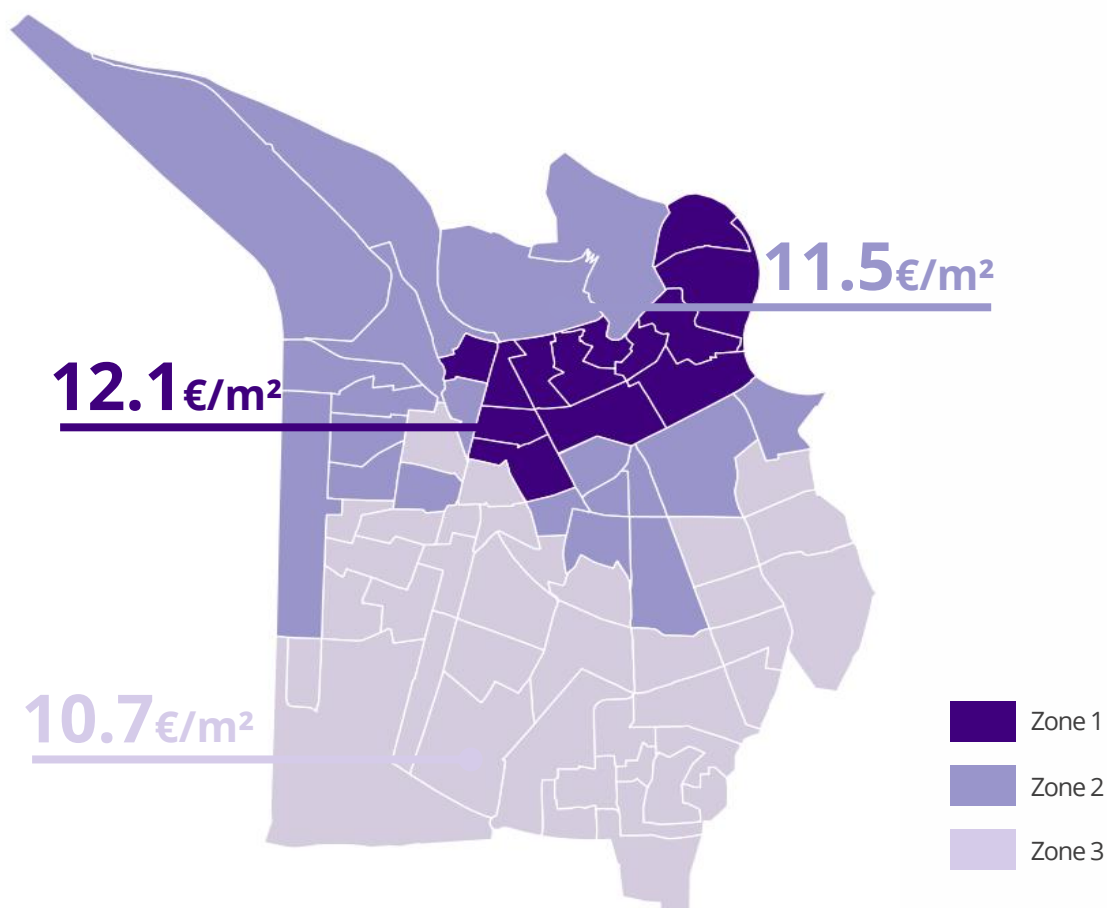
(source : OLL 2017)



3.2. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE

Carte 4 : Loyer médian en euros/m² pour la ville-centre

(source : OLL, 2017)



On observe un loyer médian de 11.4 €/m² sur l'ensemble de la ville-centre.

Toutefois, ce montant 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 inclue les quartiers de l'hyper-centre comme la place Grenette, la préfecture ou encore le centre-ville piétonnier (grande rue) mais également les quartiers plus résidentiels de l'île verte.

Entre 2016 et 2017, on a observé, sur cette zone, une croissance du prix des loyers de 0.3 €/m². C'est la croissance la plus élevée observée sur l'ensemble des secteurs grenoblois.

La deuxième zone la plus onéreuse regroupe les quartiers principalement situés au Nord des grands boulevards comme Europole, Saint Laurent ou encore Lustucru. Le loyer médian y est de 11.5 €/m² soit un montant stable comparativement à 2016.

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 médians de cette zone ont augmenté de 0.2 €/m² depuis 2016.

Graphique 11 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble en 2017

(source : OLL 2017)



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

Ainsi, il faudra compter 15.3 €/m² pour un studio ou T1 (soit environ 445 € pour une surface de 29 m²) se situant dans la zone 1 contre moins de 10 €/m² pour un logement de 4 pièces ou plus.

Entre 2016 et 2017, les logements d'une à 3 pièces, ont subi une augmentation d'environ 0.3 €/m² tandis que le prix de ceux de 4 pièces et plus est resté stable.

Sur la zone 2, les prix médians s'échelonnent de 14.6 €/m² pour un T1 à 9.8 €/m² pour un T5 ou plus.

Entre 2016 et 2017, le loyer médian de ces logements a crû quel que soit le nombre de pièces (environ 0.2 €/m² pour les T1 à T3 et 0.9 €/m² pour les T5 et plus) à l'exception des T4 où le prix est resté stable.

Enfin, concernant la zone 3, le loyer médian se situe entre 14.6 €/m² et 8.3 €/m² soit plus de 6 €/m² d'écart entre un logement d'une pièce et de 5 pièces.

Le loyer de ces logements a augmenté, sur cette dernière année, pour l'ensemble des logements. **Cette croissance s'échelonne de 0.2 €/m² pour un T3 ou un T4 à 0.6 €/m² pour un T1.**

Les loyers médians vont également fortement varier selon la période de construction des logements.

Quelle que soit la zone, les logements construits après 2005 sont les plus onéreux avec un prix médian allant de 12.9 €/m² pour la zone 1 à 12.3 €/m² pour la zone 3. Entre 2016 et 2017, les loyers médians de ces logements ont augmenté de 0.2 €/m² pour les zones 2 et 3 et de 0.4 €/m² pour la zone 1.

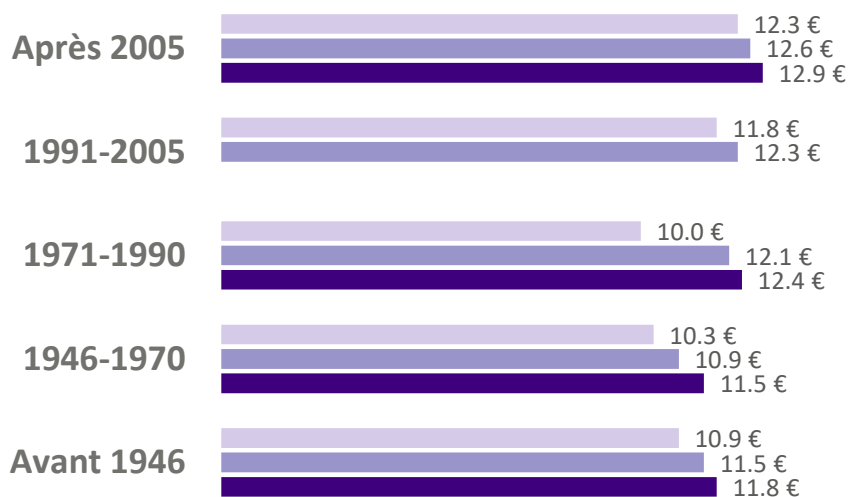
A l'inverse, les logements construits entre 1946 et 1970 sont les moins onéreux pour les zones 1 (11.5 €/m²) et 2 (10.9 €/m²). Concernant la zone 3, ce sont les logements construits entre 1971 et 1990 qui présentent le loyer



médian le plus faible avec un coût de 10 €/m². Quel que soit le secteur, on ne constate pas de réelles évolutions monétaires sur ces logements.

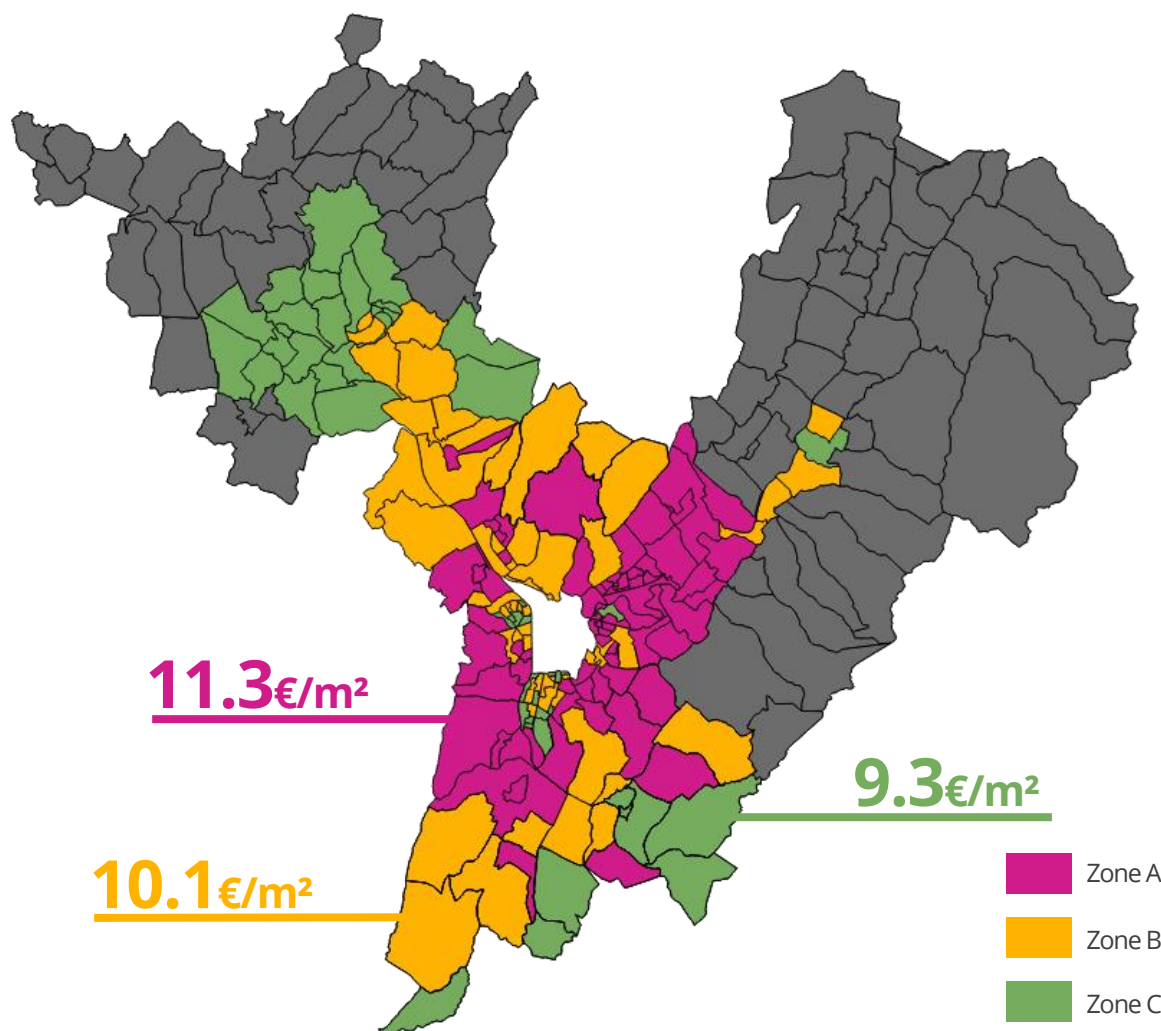
Loyer médian par période de construction dans les trois zones de Grenoble en 2017

(source : OLL 2017)



Carte 5 : Loyer médian en euros/m² pour la périphérie

(source : OLL 2017)



Concernant les autres communes de l'observatoire, les loyers médians varient de 11.3 €/m² pour la zone la plus chère (en rose) à 9.3 €/m² (en vert).

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. Le prix des loyers a augmenté d'environ 0.2 €/m² entre 2016 et 2017 sur ce secteur.

Dans la zone B (en jaune) où le loyer médian s'établit à 10.1 €/m² soit un loyer similaire à 2016, 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, malgré une croissance de l'ordre de 0.4 €/m² sur cette dernière année, regroupe la majorité des communes du Voironnais mais également des quartiers de Vizille, d'Echirolles ou de Pont-de-Claix.

Graphique 12 : Loyer médian par typologie dans les trois zones hors Grenoble en 2017

(source : OLL 2017)



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

Ainsi, pour un T1 ou un studio, il faut compter entre 14.4 €/m² pour la zone A et 12.3 €/m² pour la zone C.

En revanche, pour un T5 ou plus, les loyers médians seront compris entre 10.3 €/m² (zone A) et 7.6 €/m² (zone C).

Les évolutions du prix de ces loyers, entre 2016 et 2017, se différencient d'un secteur à un autre.

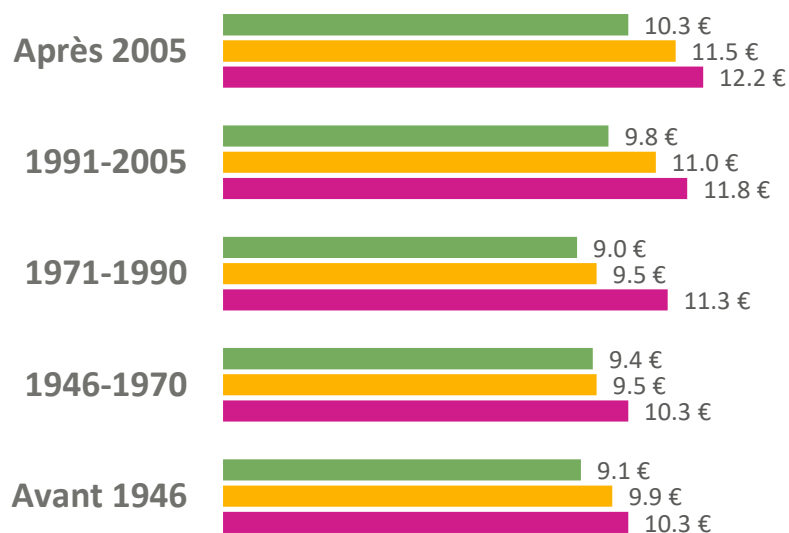
Ainsi, sur la zone A, seuls les T3 ont subi une augmentation (+ 0.4 €/m²).

Sur la zone B, on constate une baisse de l'ordre de 0.6 €/m² sur les T1 et une augmentation de 0.2 €/m² sur les T5 et plus.

Enfin, concernant la zone C, une croissance des loyers est constatée quelle que soit la typologie du logement à l'exception des T5 et plus. Cette augmentation varie de 0.5 €/m² à 0.7 €/m² pour les T4.

Graphique 13 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones hors Grenoble en 2017

(source : OLL 2017)



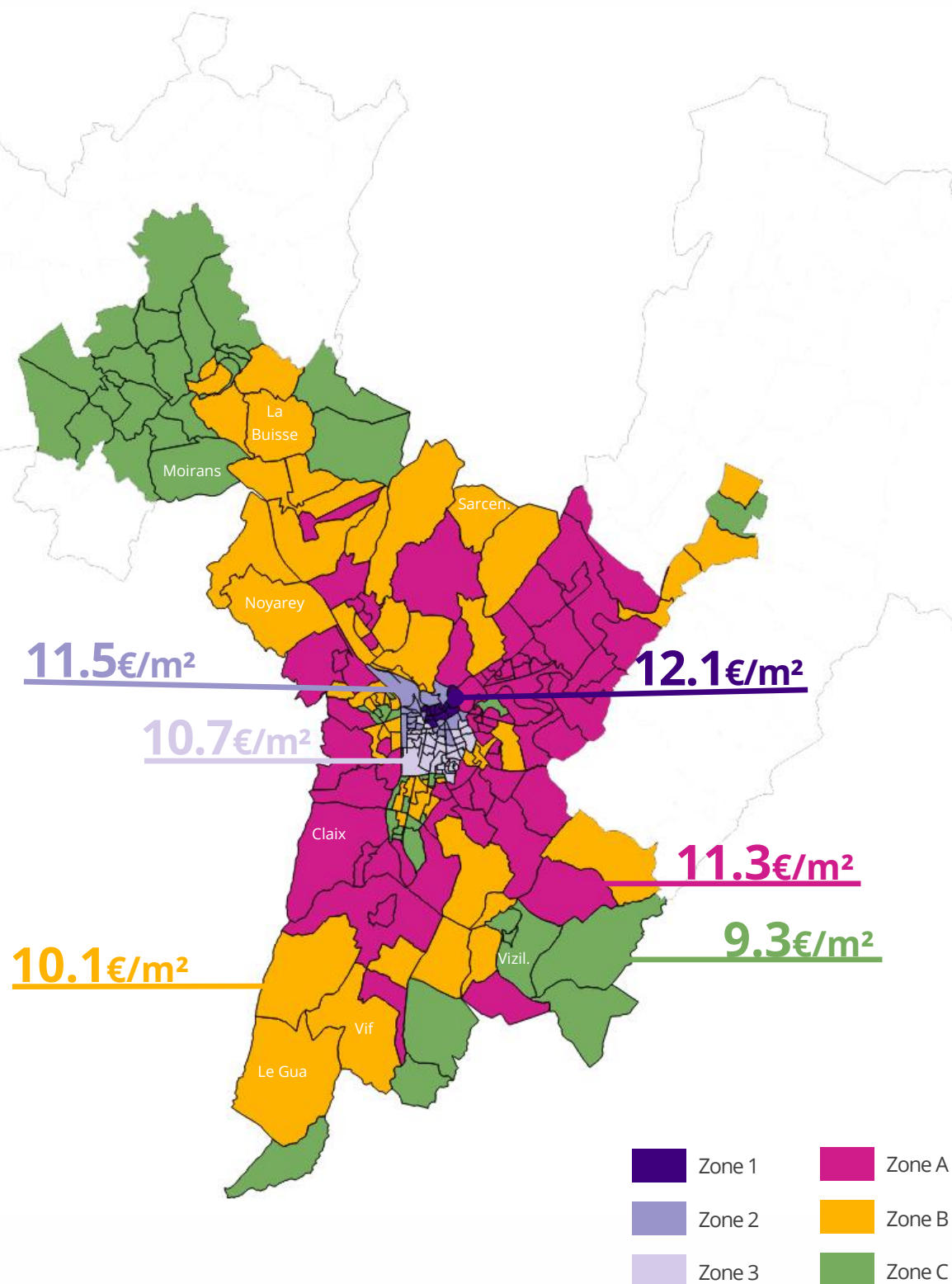
Les logements construits après 2005 sont les plus onéreux avec un loyer médian variant de 10.3 €/m² pour la zone C à 12.2 €/m² pour la zone A.

Leur loyer apparaît supérieur à celui de 2016 sur la zone B (+ 0.4 €/m²) tandis qu'il est stable sur la zone C voir inférieur pour la zone A (- 0.2 €/m²).

Les logements construits entre 1946 et 1970 présentent le loyer médian le moins élevé pour les zones A et B tandis que ce sont ceux construits entre 1971 et 1990 pour la zone C.

Le prix de ces logements a légèrement diminué sur les zones A et B tandis qu'il a augmenté sur la zone C (+ 0.6 €/m² pour les logements construits entre 1946 et 1970 et + 0.5 €/m² pour ceux d'entre 1971 et 1990).

Carte 6 : synthèse des loyers médians sur l'ensemble du périmètre de l'OLL de la région grenobloise



4. 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.

Les objectifs de collecte de l'Observatoire de Grenoble ont été établis à partir du recensement 2013 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. Un taux de sondage relatif à l'ensemble du parc locatif privé pour les logements loués vides de 9,5% en gestion déléguée a été choisi. Concernant la gestion directe, un taux de sondage de 4% a été appliquée aux zones de la ville-centre ; un taux de 2,2% a été choisi pour les zones périphériques. Le taux de sondage global pour la gestion directe s'élève ainsi à 3,1%. Cela a été établi de façon à permettre de couvrir la plus petite zone.

Au final, l'OLL de Grenoble devait collecter 7 350 logements loués vides dont 5 545 logements en gestion déléguée et 1 805 logements en gestion directe. A cela, s'ajoute la collecte de 530 logements meublés. Pour 2017, l'objectif est dit atteint par l'observatoire lorsque celui-ci collecte au moins 80% du nombre de logements à enquêter au niveau de la métropole et au moins 60% pour les autres zones.

Tableau 7 : Objectifs de collecte de logements loués vides

(source : ANIL 2017)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	270	352	247	109	58	1 036	6
Grenoble Zone 2	355	489	360	156	51	1 411	14
Grenoble Zone 3	233	433	472	233	85	1 456	23
Périphérie zone A	161	345	451	301	195	1 453	263
Périphérie zone B	86	214	380	260	151	1 091	208
Périphérie zone C	101	244	272	187	100	904	132
Total	1 206	2 077	2 182	1 246	640	7 351	646



Les logements en gestion déléguée ont été collectés grâce à un transfert de fichiers de la part des professionnels de l'immobilier. En 2017, ce sont 28 professionnels de l'immobilier qui ont participé au dispositif.

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

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.

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



Le détail des prescriptions méthodologiques est consultable sur le site du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité⁴.

Suite à ces traitements, la collecte 2017 s'établit à 8 490 logements loués vides collectés dont 6 745 en gestion déléguée et 1 740 en gestion directe. C'est sur cette échantillon de collecte que les résultats présentés ont été établis.

⁴ http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf

Tableau 8 : Nombre de logements loués vides collectés en 2017

(source : ANIL 2017)

	Nombre de logements locatifs privés non meublés
Grenoble zone 1	1 252
Grenoble zone 2	1 505
Grenoble zone 3	1 654
Périphérie zone A	1 834
Périphérie zone B	1 328
Périphérie zone C	913
TOTAL	8 486

L'Observatoire des loyers de la région grenobloise a ainsi atteint ses objectifs de collecte (115 %). En gestion déléguée, la collecte atteint 122 % (6 745 logements) des objectifs fixés et 96 % (1 740 logements) en gestion directe.

De plus, 454 logements sont collectés au titre de la collecte sur les logements loués meublés. Cela représente 86 % de l'objectif qui était fixé à 530 logements.



5. SYNTHÈSE

Créé en 2015 sous l'impulsion de la Métropole grenobloise 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'année 2016 s'est traduite par le démarrage effectif de l'Observatoire et par la réussite d'une première année de collecte.

Avec **près de 8 500 références collectées**, la deuxième année de mise en œuvre de l'observatoire s'est également clôturée avec succès : **près de 100 % des objectifs ont été atteints pour les enquêtes directes et 115 % pour les enquêtes indirectes.**

En lien avec l'Anil, garante de la fiabilité de la démarche, cet échantillon nous a permis de présenter, au-delà des résultats, de premières évolutions sur les niveaux de loyer du parc locatif privé.

Ainsi, le loyer médian, sur l'ensemble du périmètre de la région grenobloise, s'établit à **10,8 €/m² pour l'année 2017**. Ce niveau de loyer, similaire à celui observé en 2016, se situe dans la moyenne basse de ceux observés dans les autres observatoires. Toutefois, cette hiérarchie reste à prendre avec précaution du fait de périmètres d'observation plus ou moins larges et d'un rapport qualité/prix différencié selon les territoires.

En outre, **les variables dites structurelles influencent à plus de 90 % le montant du loyer**. Parmi elles, cinq 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 légèrement supérieurs à l'ensemble du marché
- **Le type de logement** : les appartements ont un prix au m² plus élevé que les maisons
- **La localisation géographique** : celle-ci est la plus complexe à interpréter puisque corrélée avec les autres facteurs (typologie, type, période de construction et durée d'emménagement). Toutefois, il a été montré que les variables d'accessibilité impactent peu le montant du loyer.

Les variables socioéconomiques (revenu, CSP, statut d'occupation des logements environnants, ...) **expliquent majoritairement les 10% restants du niveau de loyer**. Ainsi, associé aux caractéristiques structurelles, le parc de logements peut se démarquer fortement de la moyenne de l'Observatoire selon le zonage étudié.

Pour exemple, c'est dans la zone 1 de la ville de Grenoble (quartiers de l'hyper-centre), 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 sera le plus haut (12.1 €/m²).

A l'inverse, la zone périphérique C, au type d'habitat plus mixte et avec des surfaces moyennes plus élevées, présente le loyer médian le plus faible (9.3 €/m²). La population de cette zone est plus souvent de catégorie sociale modeste et le statut d'occupation y est mixte.

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.

Ainsi, à **Grenoble, le loyer médian est compris entre 12.1 €/m² pour la zone 1** (hyper-centre et les quartiers proches, Ile verte) **et 10,7 €/m² pour la zone 3** (iris du quart Sud, Saint-Bruno, Aigle, ...).

Malgré ses loyers déjà supérieurs, **c'est dans la zone 1 qu'ils ont le plus évolué entre 2016 et 2017** avec une augmentation de 0.3 €/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 11.3 €/m²** soit 0.2 €/m² de plus qu'en 2016. 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 10.1 €/m² est observé sur la zone B. Celui-ci est resté stable sur ces deux dernières années. On y retrouve des communes comme Vif, Noyarey ou Sarcenas.

Enfin, **le loyer médian le plus bas s'établit à 9.3 €/m² et concerne la zone C.**

Toutefois, une évolution des prix de l'ordre de 0.4 €/m² a été observé entre 2016 et 2017 au sein de ce secteur. C'est l'évolution la plus importante constatée, toute zone confondue. 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.

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 – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

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