



**OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE**

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



PRÉFECTURE DE L'ISÈRE



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**



LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2022



CHIFFRES-CLÉS	4
CARTE SYNTHÉTIQUE	5
PRÉAMBULE	6
MÉTHODOLOGIE	7
MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENT DES DONNÉES.....	7
PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION	7
OBJECTIFS DE COLLECTE	10
LE PARC LOCATIF PRIVÉ	13
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	13
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ.....	16
Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements	18
Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne	20
SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ	21
DES MÉNAGES JEUNES	21
... ET TRÈS MOBILES	22
DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLÔMÉS	22
UNE SITUATION ÉCONOMIQUE PLUS PRÉCAIRE	23
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2022	24
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ : PÉRIMÈTRE OLL.....	24
Un appartement se loue en moyenne 1,1 € de plus par m ² qu'une maison	25
Une forte disparité des loyers sur les logements de petite taille	26
Des logements récents fortement valorisés, ceux d'après-guerre sont dévalués.....	28
Un loyer qui décroît avec la durée d'occupation	29
Une saisonnalité marquée, en particulier pour les T1	31
Peu d'écart de loyer entre une agence et un particulier, sauf pour les studios / T1	34
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ : PAR ZONE.....	35
La ville-centre.....	35
La périphérie	37

ANALYSES COMPLÉMENTAIRES	39
ZOOM SUR LES CHARGES LOCATIVES	39
ZOOM SUR LES DPE.....	41
Un parc locatif privé à l'efficienc e énergétique moyenne	41
Plus de la moitié des studios et T1 avec un mauvais DPE	42
Les logements 'B' et 'C' plus souvent en gestion directe, les logements 'E' en gestion déléguée	42
Un bon DPE favorise un niveau de loyer élevé, les passoires thermiques sont dévalorisées	43
ZOOM SUR LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES ÉTUDIANTS ET LES COLOCATIONS	44
2 questions locales	44
Les étudiants.....	44
La colocation	46
Comparaison des niveaux de loyers des logements	47
PÉRIMÈTRES	48
LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE	48
LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTENANT AUX ZONES HORS GRENOBLE	49
REMERCIEMENTS	52



CHIFFRES-CLÉS

Sources : INSEE RP 2019 et OLL 2022

74 940 logt locatifs privés

dont **59 040 loués vides**
79 % du parc locatif

90 % d'appartements

37 980 T1-T2
(51 %)

41 % construits
avant 1970

17 % d'occupants
étudiants

62 % d'occupants de
moins de 40 ans

60 % d'actifs en emploi,
dont 23 % en contrat précaire

36 % présents depuis
moins de 2 ans

25 % du parc locatif enquêté
(14 804 logements collectés)

1^{er} quartile :
9,6 €/m²

Loyer médian :
11 €/m²
(620 €/mois)

3^{ème} quartile :
12,9 €/m²

Grenoble :
11,5 €/m²

Périphérie :
10,7 €/m²

Appartement :
11,1 €/m²

Maison :
10 €/m²

1946-1970 :
10,5 €/m²

Après 2005 :
12 €/m²

Ménages stables :
10,9 €/m²

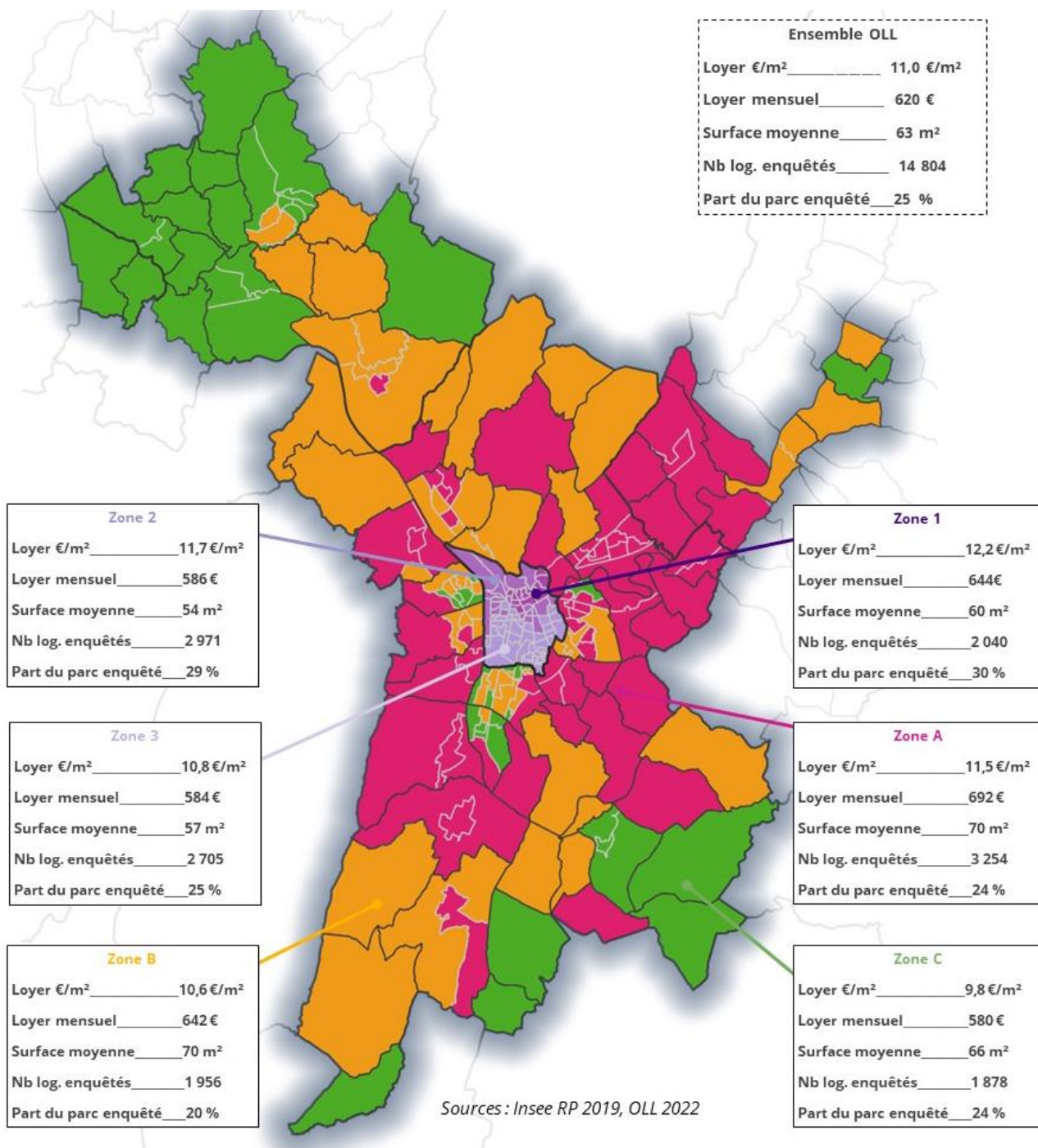
Emménagés récents :
11,5 €/m²

CARTE SYNTHÉTIQUE

Carte 1 : carte de synthèse de l'OLL de la région grenobloise en 2022

(sources : Insee RP 2019, OLL 2022)

Détail des communes par zone à retrouver pages 41 et suivantes





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.

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.

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, communauté d'agglomération du Pays Voironnais, communauté de communes du Grésivaudan et de Bièvre-Est), aux professionnels et acteurs de l'immobilier en passant par les associations de locataires et de propriétaires.

Tous ces acteurs sont rassemblés au sein d'une « commission consultative d'observation locale des loyers » (CCOLL), chargée de la validation du dispositif d'observation. Elle a pour attributions :

- d'émettre un avis sur les décisions, orientations, les productions relatives à l'observation locale des loyers,
- d'émettre un avis sur toute question relative à l'organisation de l'observation locale des loyers et les objectifs de l'année en fonction des ressources financières mobilisables,
- de produire un bilan des objectifs de l'année passée,
- d'émettre, à la demande de l'assemblée générale ou du conseil d'administration de l'Agence, un avis sur toutes les questions ayant trait à l'observation des loyers et, plus généralement, à l'habitat.

COMPOSITION ACTUELLE DE LA CCOLL

Animation du dispositif :

OBSERVER PLANNIFIER PROJETTER ANIMER PARTAGER

Acteurs publics associés (voix consultative) :

BAILLEURS
30 % des voix => 10 % par structure

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
siégeant à la commission nationale de concertation locative
30 % des voix => 10 % par structure

GESTIONNAIRES
30 % des voix => 15 % par structure

COLLEGE des PERSONNES QUALIFIEES
en matière de statistiques et de logement
10 % des voix => 2 % par personne qualifiée

Personnalités
Juliette Brumelot, Bernard Hofmann

La loi demande une **répartition équilibrée** des trois premiers collèges (bailleurs, associations de locataires, gestionnaires)

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.

MÉTHODOLOGIE

MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENT DES DONNÉES

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les **loyers du parc privé**, auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données, ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'Observatoire sont **représentatives de tous les segments de parc** en termes de caractéristiques du logement : appartement / maison, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.

L'Agence d'urbanisme complète les données, les enrichit, en faisant appel à d'autres sources si besoin (notamment le cadastre), élimine les doublons, etc. Les données sont ensuite transmises à l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (Anil), qui contrôle l'intégrité et la cohérence des données. Elle garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique. Elle procède également au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc (source Insee), puis met à disposition de l'Observatoire la base de données pondérée détaillée, en vue de son exploitation et de la diffusion locale d'indicateurs.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau. La méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.

PÉRIMÈTRE 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 : Grenoble-Alpes Métropole, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, les communautés de communes de Bièvre-Est et du Grésivaudan (cf. carte 2).

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**.

Ces communes sont réparties en 6 zones (cf. carte 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. La maille de base ayant servi à constituer les zonages est l'IRIS¹. 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

¹ IRIS = Îlots Regroupés pour l'Information Statistique : constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales par l'Insee. Les IRIS d'habitat ont une population entre 1 800 et 5 000 habitants, 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...).

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. La liste des communes et iris de chaque zone est présentée en fin de document.

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

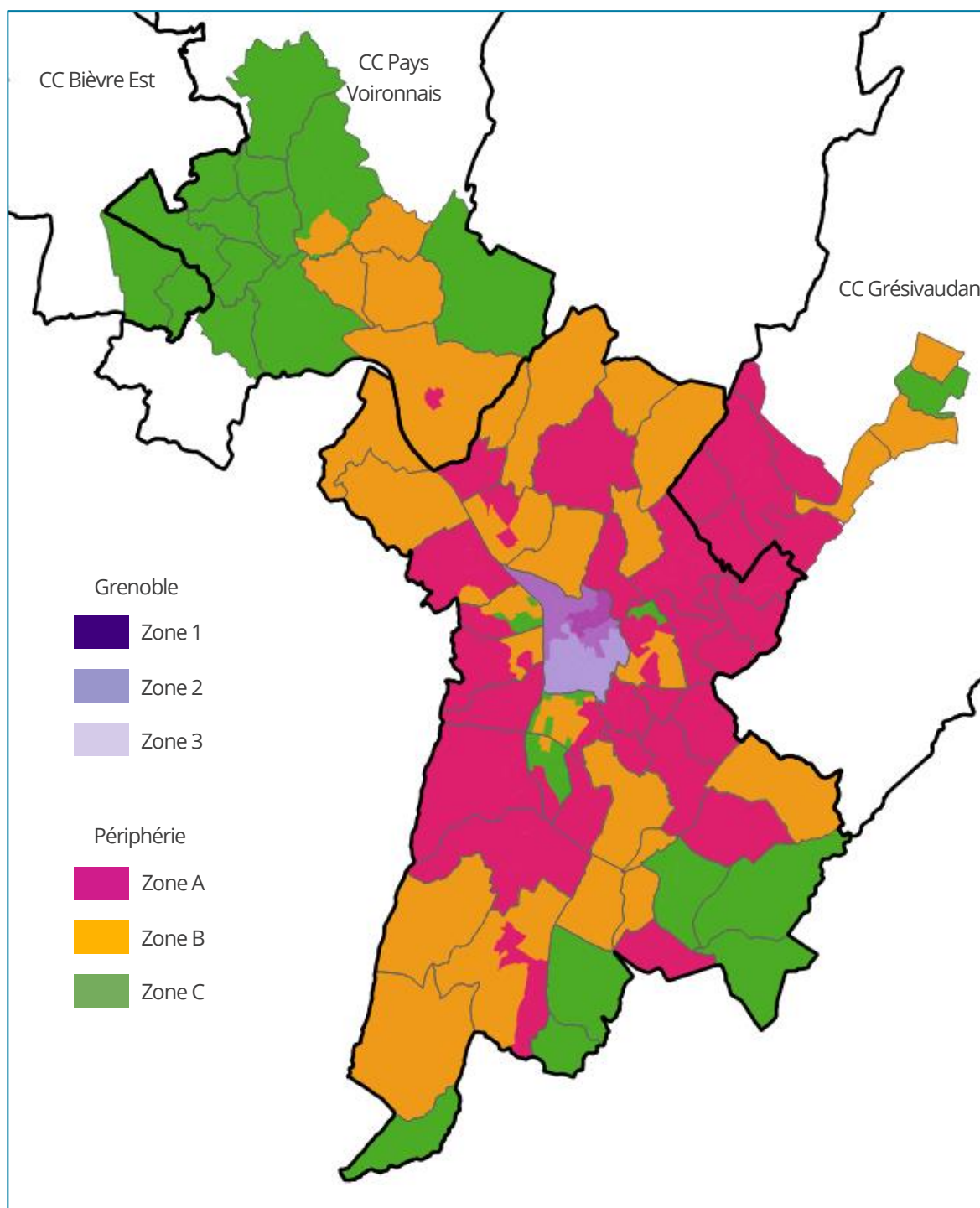
Les variables socioéconomiques et fiscales sont moins discriminantes, mais elles restent déterminantes dans la fixation des montants des loyers (revenu médian de l'iris, CSP, statut d'occupation des logements environnants, taux de la taxe d'habitation...). Les variables d'accessibilité géographique (emplois, densité d'équipements d'enseignement et de santé, densité de commerces, ...) sont rarement significatives.

Carte 2 : Périmètre des 4 EPCI et de l'unité urbaine 2010 initialement utilisée pour la constitution de l'Observatoire local des loyers



Carte 3 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise

(source : OLL 2022)





OBJECTIFS DE COLLECTE

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 2019 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.

La métropole grenobloise ayant exprimé le souhait d'encadrer les loyers, une surcollecte est imposée par l'Anil depuis 2020 pour répondre à l'éventualité d'un encadrement, les données surcollectées permettant d'augmenter la robustesse des résultats.

Au total (objectifs initiaux + surcollecte), l'OLL de la région grenobloise devait collecter **9 336 logements loués vides dont 7 619 logements en gestion déléguée et 1 717 logements en gestion directe. À cela, s'ajoute la collecte de 762 logements meublés.** L'objectif est dit atteint par l'Observatoire lorsque celui-ci collecte au moins 60 % du nombre de logements à enquêter.

Les logements en gestion déléguée ont été collectés grâce à un transfert de fichiers de la part des professionnels de l'immobilier. En 2022, ce sont 47 agences immobilières, dont 2 regroupements d'agences (FNAIM et Foncia), qui ont participé au dispositif. Les agences hors réseaux sont minoritaires sur le territoire grenoblois.

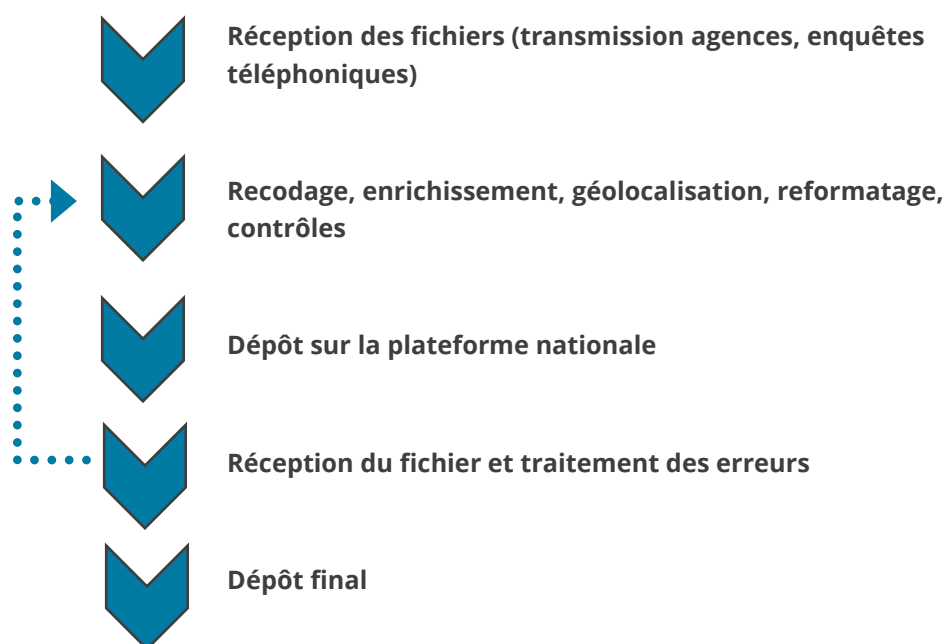
Les logements gérés directement par leur propriétaire ont fait l'objet d'une enquête téléphonique auprès de propriétaires bailleurs ou de locataires occupants.

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



En 2022, l'Observatoire des loyers de la région grenobloise a collecté **14 804 logements** valides, soit **159 %** des objectifs fixés :

- **13 110 logements en gestion délégués** ont été collectés (172 % des objectifs) auprès de 47 professionnels de l'immobilier différents,
- **1 694 logements en gestion directe** ont été collectés auprès de particuliers (99 % des objectifs).

C'est sur cet échantillon de collecte que les résultats présentés ont été établis.

En 2022, les objectifs sont considérés comme atteints par l'ANIL, pour les deux modes de gestion.

La collecte en gestion déléguée a très largement dépassé les objectifs, en particulier pour les petites typologies (1 et 2 pièces).

La collecte des grands logements (5 pièces et plus) reste toujours difficile, en particulier : sur les zones 1, 2 et B pour la gestion directe, sur les zones 2, 3 et C pour la gestion déléguée. La collecte des maisons a été insuffisante sur toutes les zones et pour les deux types de gestions. Néanmoins, les taux globaux (directe + déléguée) dépassent amplement les 60 % requis par l'ANIL pour toutes les typologies et toutes les zones.



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

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	343	611	459	182	111	1 706	11
Grenoble Zone 2	389	676	509	219	71	1 864	22
Grenoble Zone 3	244	450	468	232	74	1 468	22
Périphérie zone A	185	484	629	410	240	1 948	312
Périphérie zone B	88	284	443	311	167	1 293	235
Périphérie zone C	107	251	359	230	110	1 057	148
Total	1 356	2 756	2 867	1 584	773	9 336	749

Tableau 2 : Nombre de logements loués vides collectés en 2022 (dont surcollecte)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	668	624	472	185	91	2 040	15
Grenoble Zone 2	878	1 049	753	241	50	2 971	59
Grenoble Zone 3	738	827	773	305	62	2 705	27
Périphérie zone A	495	866	1 037	574	282	3 254	221
Périphérie zone B	176	445	733	419	183	1 956	193
Périphérie zone C	219	562	666	341	90	1 878	95
Total	3 174	4 373	4 434	2 065	758	14 804	610

Tableau 3 : Taux de réalisation des objectifs 2022 (source : Anil 2022)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	195%	102%	103%	102%	82%	120%	143%
Grenoble Zone 2	226%	155%	148%	110%	70%	159%	274%
Grenoble Zone 3	302%	184%	165%	131%	84%	184%	125%
Périphérie zone A	268%	179%	165%	140%	118%	167%	71%
Périphérie zone B	200%	157%	165%	135%	110%	151%	82%
Périphérie zone C	205%	224%	186%	148%	82%	178%	64%
Total	234%	159%	155%	130%	98%	159%	81%

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

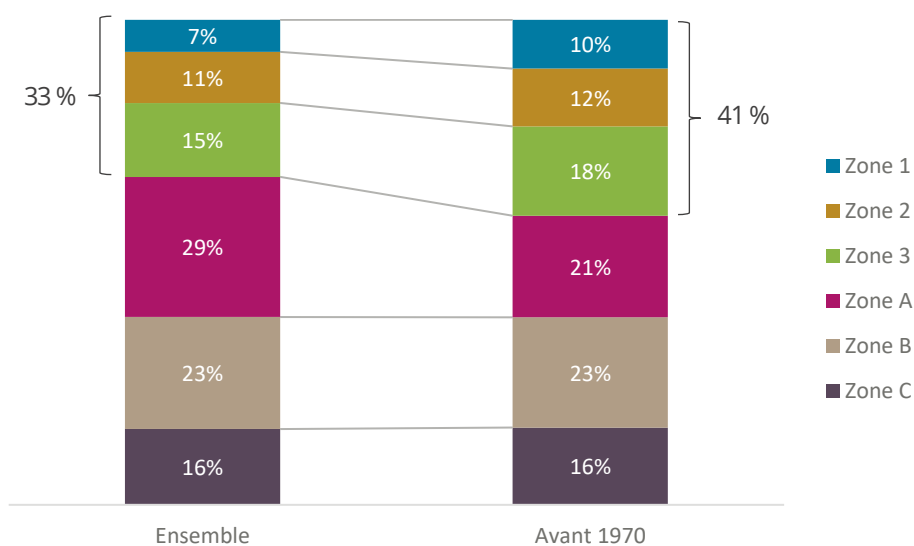
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2019, selon l'Insee, **256 410 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur la région grenobloise (cf. cartes 4 et 5), soit 12 720 résidences principales supplémentaires comparativement à 2013. Cela représente une évolution annuelle de l'ordre de +1 %.

Les logements de la ville-centre sont plus **anciens** qu'en périphérie : les zones grenobloises (1, 2, 3) regroupent 32 % des résidences principales et 40 % des RP construites avant 1970. Inversement, la zone A rassemble 29 % des résidences principales, mais seulement 21 % des RP construites avant 1970.

Graphique 1 : Poids des logements anciens selon les zones, par rapport au parc de résidences principales

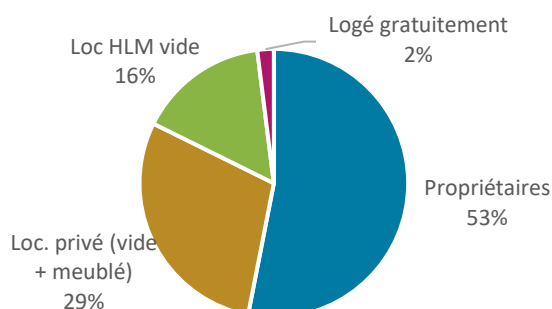
(source : Insee, RP 2019)



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.

Graphique 2 : Répartition des logements selon le statut d'occupation

(source : Insee, RP 2019)

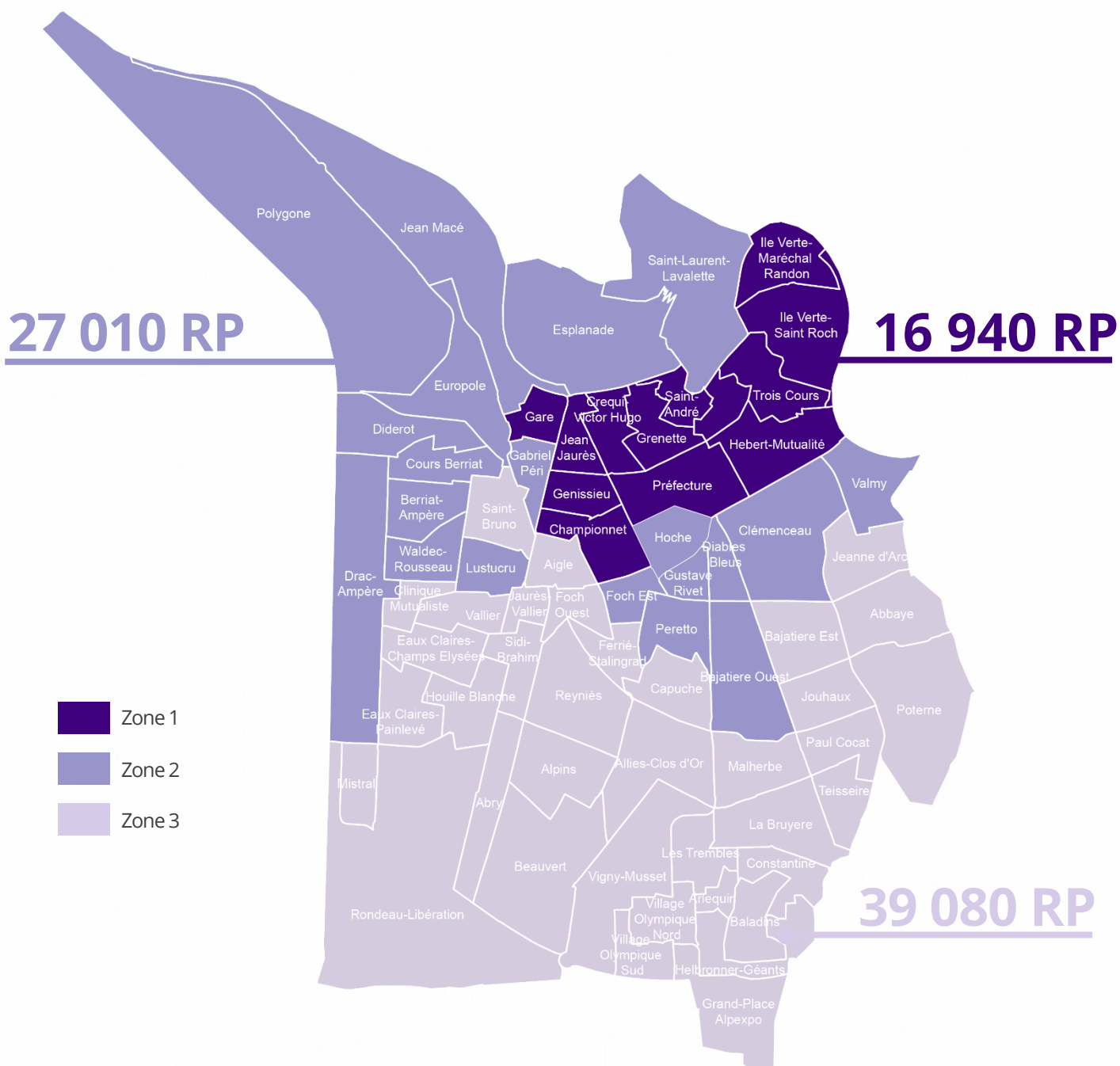




Cette part de logements en locatif privé tend à progresser sur ces 6 dernières années (+1,6 % par an), du fait d'une **croissance importante du nombre de meublés** (+5,9 %/an), tandis que les locations vides stagnent (+0,2 %). Le nombre de résidences principales en propriété et en locatif social a également cru mais de manière moins prononcée avec respectivement +0,7 % et +0,9 % par an. Enfin, les logements gratuits ont baissé de 1,5 %/an.

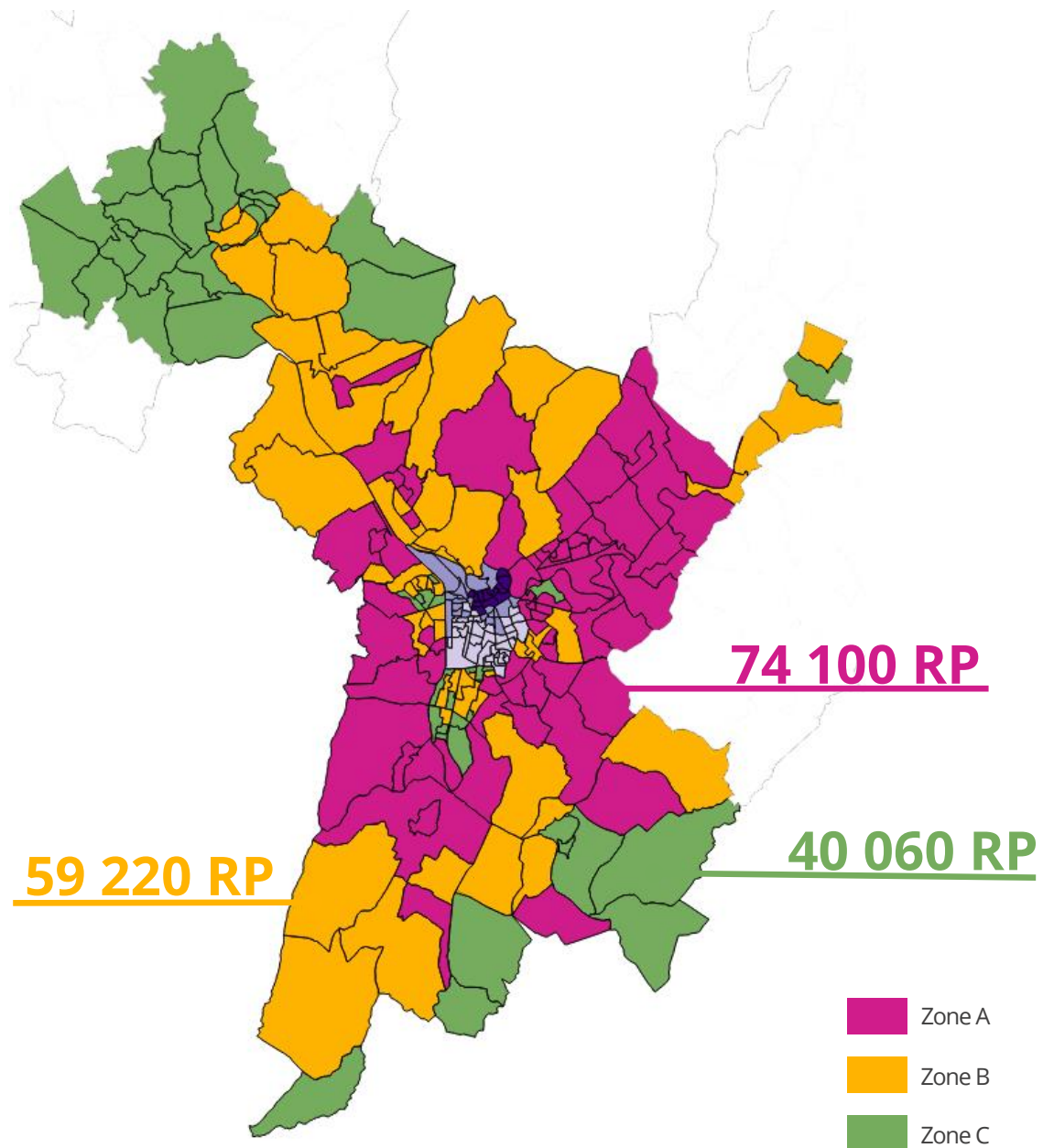
Carte 4 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise : ville de Grenoble et nombre de résidences principales (RP)

(sources : Insee RP 2019, OLL 2022)



**Carte 5 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
périphérie hors Grenoble et nombre de résidences principales (RP)**

(sources : Insee RP 2019, OLL 2022)



CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Les 29 % de logements locatifs privés de la zone d'observation représentent 74 940 logements : **59 040 sont loués vides tandis que les 15 900 restants sont des meublés.**

Il s'agit d'un parc fortement collectif avec 90 % d'appartements. Les plus fortes proportions de maisons individuelles sont constatées dans les zones périphériques A (14 %) et B (17 %). À l'inverse, on ne compte que 1 % de maisons dans la ville-centre.

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

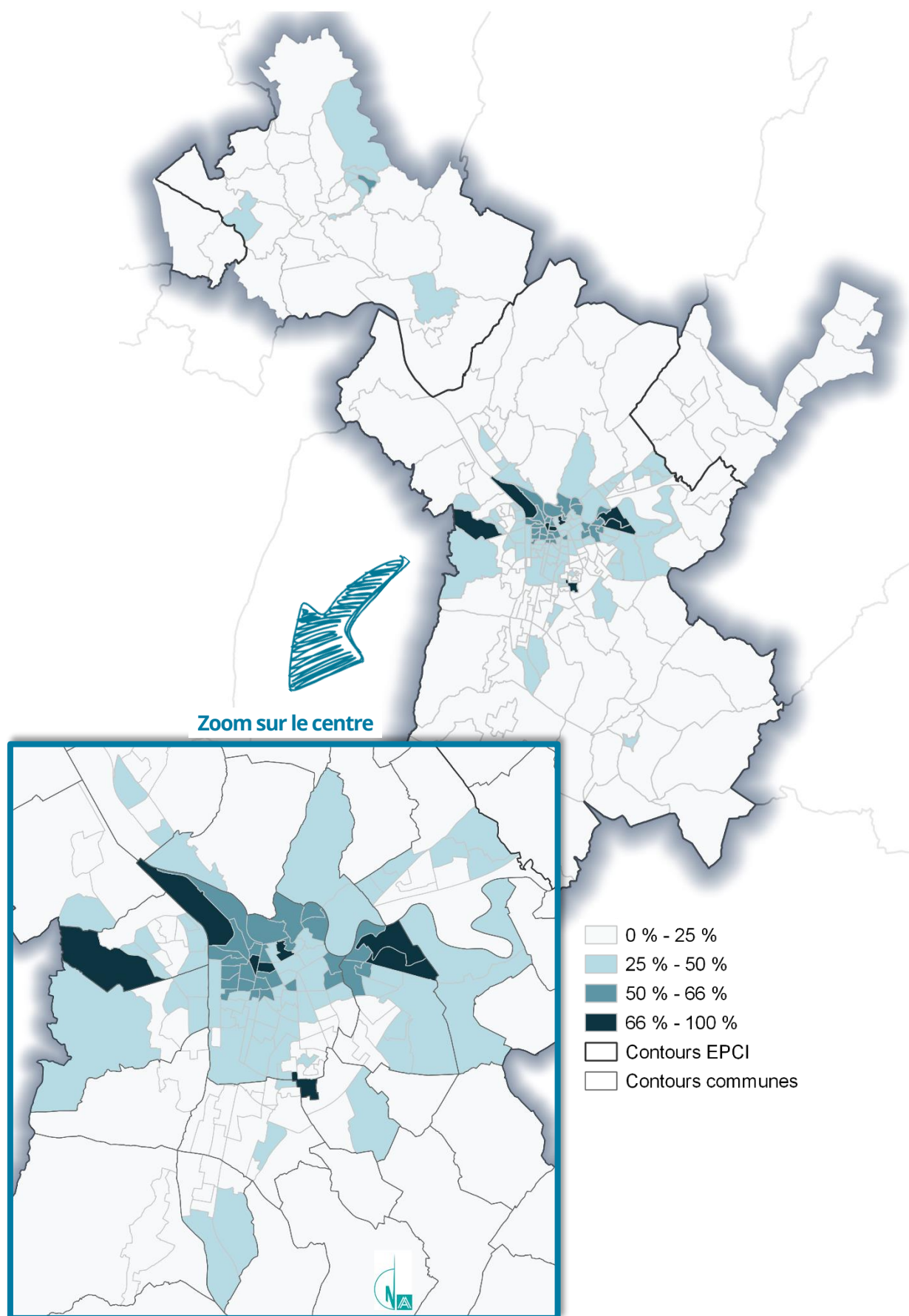
(source : Insee, RP 2019)

	Nombre de logements locatifs privés	Poids de la zone dans l'OLL	Dont maisons	Dont meublés
Grenoble Zone 1	9 413	13%	70	2 622
Grenoble Zone 2	13 852	18%	141	3 738
Grenoble Zone 3	13 828	18%	177	2 924
Périphérie Zone A	16 684	22%	2 275	3 202
Périphérie Zone B	11 273	15%	1 876	1 383
Périphérie Zone C	9 890	13%	1 117	2 024
Total	74 939	100%	5 656	15 893



(Photo : AURG. Grenoble, vue depuis la Tour Perret)

Carte 6 : Taux de locataires (parc privé vide et meublé) par IRIS et communes de l'OLL
(source : Insee RP 2019, OLL 2022)



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.

Tableau 5 : Le parc locatif privé selon le nombre de pièces

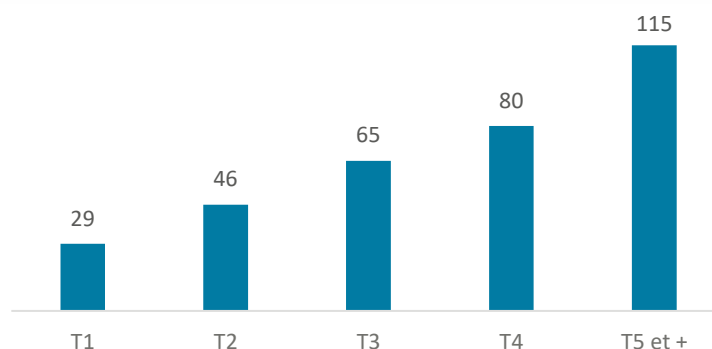
(source : Insee, RP 2019)

	T1	T2	T3	T4	T5+
Grenoble Zone 1	2 895	3 055	2 089	866	506
Grenoble Zone 2	4 429	4 472	3 090	1 368	496
Grenoble Zone 3	3 336	3 975	3 832	1 946	733
Périphérie Zone A	3 239	4 045	4 619	2 985	1 789
Périphérie Zone B	1 542	2 489	3 522	2 394	1 319
Périphérie Zone C	2 301	2 197	2 777	1 772	845
Total	17 742	20 233	19 929	11 331	5 688

La surface dont dispose un locataire du parc privé varie selon le nombre de pièces de son logement.

Graphique 3 : Surface médiane observée par l'OLL par typologie de logement

(source : OLL 2022)



Bien que les studios et T1 soient regroupés en une même catégorie, les logements d'une pièce voient leur surface varier dans les mêmes proportions que les T2 et T3. Ainsi, pour ces trois typologies, 11 à 12 m² séparent le premier quartile du troisième quartile (soit la moitié de l'effectif).

La variation est bien plus grande pour les grands logements : 21 m² séparent le Q1 du Q3 pour les T4, et 40 m² pour les T5.

Tableau 6 : Surface des logements locatifs privés

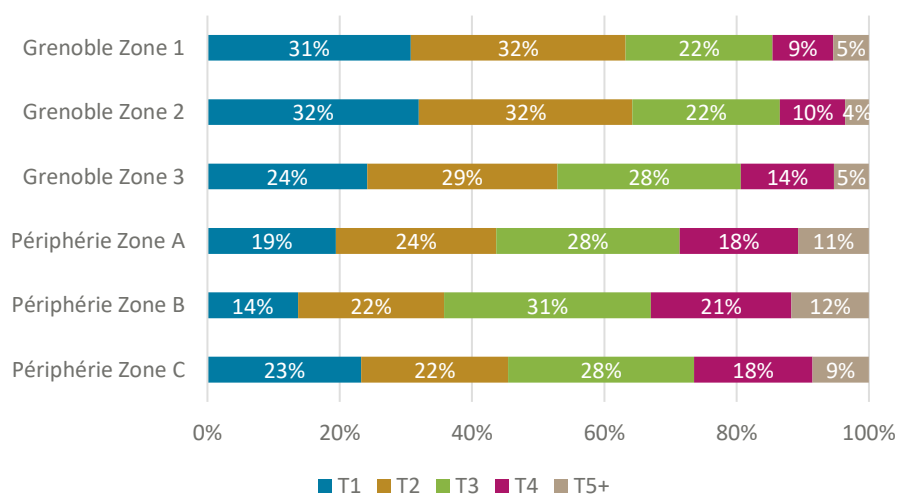
(source : OLL 2022)

	Surface médiane observée	Intervalle de surface de 50 % des logements observés (Q1 à Q3)
Studios / T1	29 m ²	23 à 35 m ²
T2	46 m ²	40 à 51 m ²
T3	65 m ²	58 à 70 m ²
T4	80 m ²	70 à 91 m ²
T5 et plus	115 m ²	98 à 138 m ²

La typologie des logements varie également selon la localisation du bien, avec un plus grand nombre de petits logements dans la ville-centre qu'en périphérie.

Graphique 4 : Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces

(source : Insee, RP 2019)





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 2019)

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Grenoble Zone 1	15%	15%	29%	21%	12%	9%
Grenoble Zone 2	5%	7%	28%	27%	20%	12%
Grenoble Zone 3	1%	4%	39%	27%	15%	13%
Périphérie Zone A	4%	3%	22%	29%	21%	21%
Périphérie Zone B	5%	5%	32%	29%	15%	14%
Périphérie Zone C	7%	8%	25%	27%	17%	15%
Total	5%	6%	29%	27%	17%	14%

Toutefois, de nombreuses opérations immobilières ont été réalisées ces dernières années, permettant de diminuer la part des logements anciens.

Ainsi, en 2019, 32 % des logements locatifs privés ont été construits après 1990. Ceux-ci possèdent a priori une meilleure performance énergétique, comme l'exigent les différentes réglementations qui se sont succédé depuis 1974.

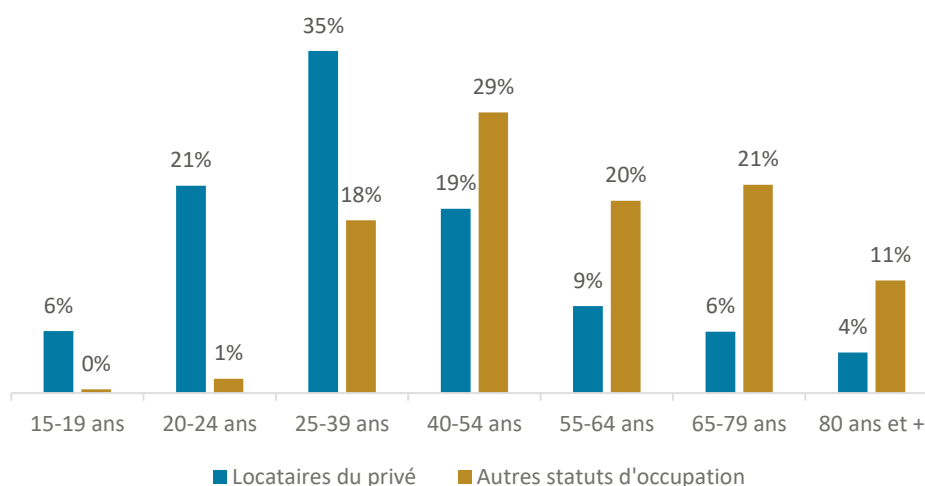
SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

DES MÉNAGES JEUNES ...

27 % des locataires du parc privé ont moins de 25 ans, contre 2 % des ménages ayant un autre statut d'occupation (propriétaires, locataires du parc social, logés gratuitement). 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.

Graphique 6 : Répartition de la population selon l'âge et le statut d'occupation

(source : Insee, RP 2019)



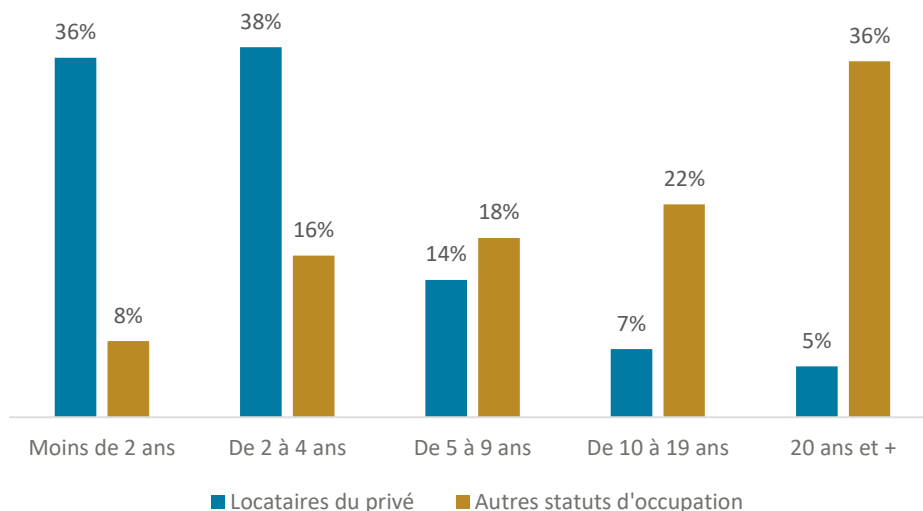
Cette jeunesse est, notamment, à relier avec le statut d'étudiant. En effet, **les locataires du parc privé sont pour 17 % des étudiants** quand ils représentent seulement 1 % des ménages ayant un autre statut d'occupation. Les retraités sont, eux, peu nombreux dans le parc privé (11 %) et **les actifs ayant un emploi sont majoritaires (60 %)**.

... ET TRÈS MOBILES

Plus d'un tiers des ménages du parc locatif privé vivent dans leur logement depuis moins de 2 ans. Les trois quarts sont installés depuis moins de 4 ans. Les proportions sont inversées pour les autres statuts d'occupation : plus d'un tiers des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 20 ans.

Graphique 7 : Ancienneté d'emménagement dans le logement par statut d'occupation

(source : Insee, RP 2019)



Cette forte mobilité peut s'expliquer par différents 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 d'acquérir leur autonomie, d'entrer dans la vie active et éventuellement de construire une famille, l'emménagement avec un(e) conjoint(e) ou l'arrivée d'enfant(s) pouvant nécessiter un logement plus grand ou avec plus de pièces.
- La mobilité est plus complexe pour les propriétaires (crédit, moins-value possible dans certains secteurs et selon la période d'achat, ...) comme pour les locataires du parc social (les demandes de mutation sont largement supérieures aux attributions).
- Enfin, devenir propriétaire reste une forte aspiration pour de nombreux ménages. La location peut n'être alors qu'une étape dans leur parcours résidentiel.

DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLÔMÉS

Près d'un locataire du parc privé non scolarisé sur 2 a un diplôme supérieur au baccalauréat. Cette proportion est importante comparativement aux autres statuts d'occupation (39 %), elle 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 60 %) et moins élevée dans les zones périphériques B et C (37 % 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 (13 %).

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

(source : Insee, RP 2019)

	Aucun dipl, BEPC	CAP, BEP	Bac	Sup au bac
Grenoble Zone 1	4%	6%	26%	65%
Grenoble Zone 2	6%	8%	26%	60%
Grenoble Zone 3	13%	16%	24%	48%
Périphérie Zone A	10%	18%	23%	49%
Périphérie Zone B	16%	27%	21%	37%
Périphérie Zone C	18%	26%	23%	33%
Total	11%	17%	24%	49%

UNE SITUATION ÉCONOMIQUE PLUS PRÉCAIRE

La situation des actifs ayant un emploi apparaît plus précaire pour les locataires du secteur privé que pour les autres ménages. En effet, le statut de fonctionnaire ou CDI ne concerne que 67 % des locataires du parc privé, contre 78 % des autres statuts d'occupation. Les ménages locataires du parc privé sont **plus souvent en contrat précaire (CDD, intérim, contrat court, ...)** : 23 %, contre 8 % des autres statuts d'occupation.

Ces résultats sont plus ou moins amplifiés selon le secteur d'habitation. Près d'un tiers des locataires des zones 1 et 2 sont en contrat précaire. La présence de nombreux étudiants dans ces secteurs dont certains travaillent, en parallèle de leurs études, peut expliquer une partie de 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 se limite à 19 et 18 %. Elle reste toutefois supérieure de 10 points à celle constatée pour les autres statuts d'occupation (8 %).

Tableau 9 : Type de contrat des actifs locataires du privé

(source : Insee, RP 2019)

	Contrat précaire	CDI, fonction publique	Non-salariés
Grenoble Zone 1	32%	58%	10%
Grenoble Zone 2	30%	62%	8%
Grenoble Zone 3	27%	65%	8%
Périphérie Zone A	19%	71%	10%
Périphérie Zone B	18%	73%	10%
Périphérie Zone C	20%	71%	9%
Total	23%	67%	9%



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2022

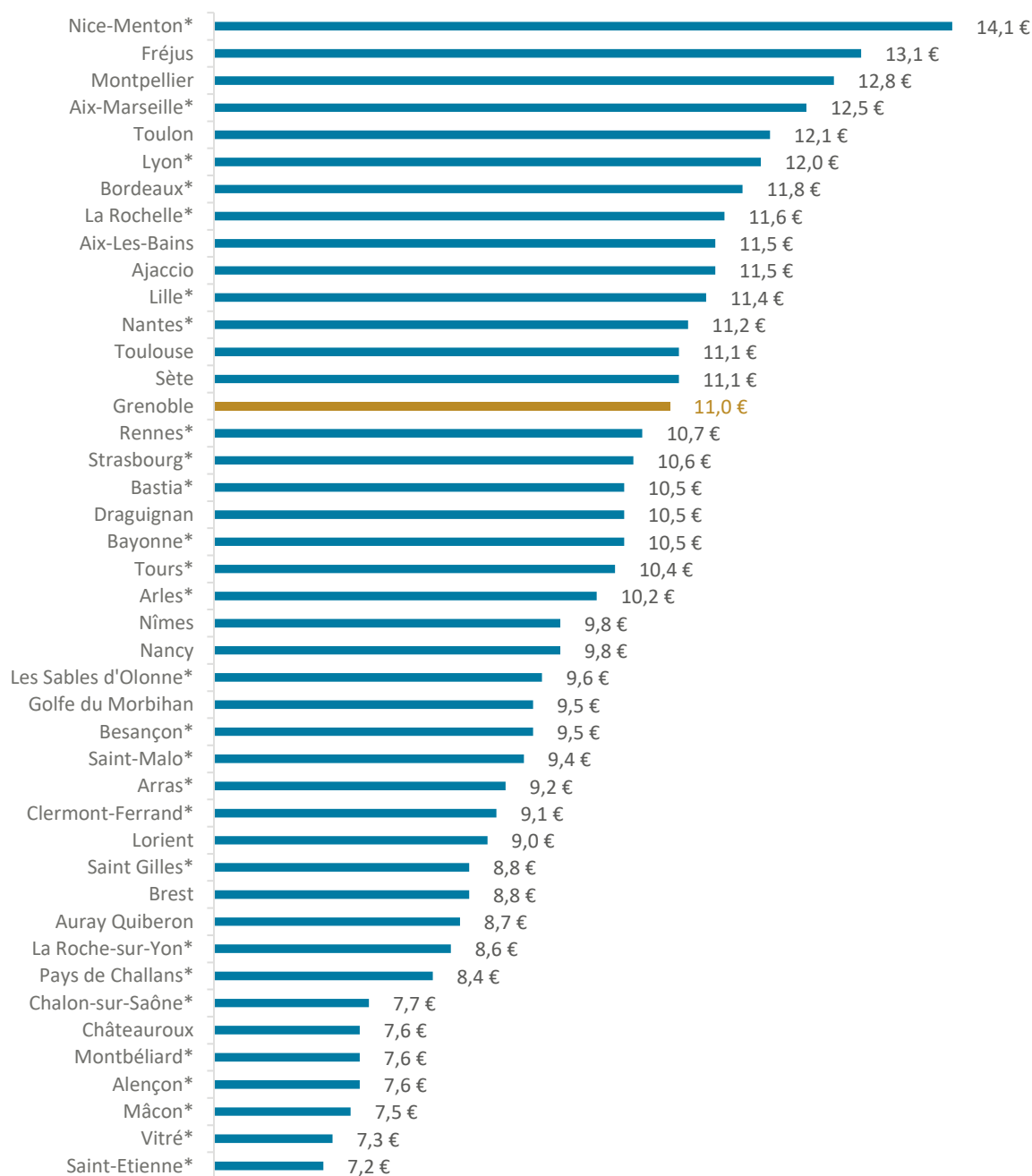
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ : PÉRIMÈTRE OLL

Sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise, **le loyer médian est de 11,0 €/m²**. Il est inférieur à celui des grandes métropoles (Paris, Lyon, 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 par exemple plus onéreuse que la région rennaise ou strasbourgeoise.

Graphique 8 : Niveaux de loyers en €/m² dans les agglomérations (hors Paris) couvertes par un OLL

(Source : ANIL - OLL 2021 et 2022)

* : données 2021



Les découpages géographiques des OLL ne permettent pas toujours d'obtenir un loyer à l'échelle de la ville-centre. Ainsi, nous disposons d'un loyer (2021 ou 2022) pour seulement 16 villes-centre.

Avec **un loyer médian de 11,5 €/m²**, la ville de Grenoble se situe au niveau de Toulon, Rennes et Aix-les-Bains (11,4 à 11,6 €/m²).

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.

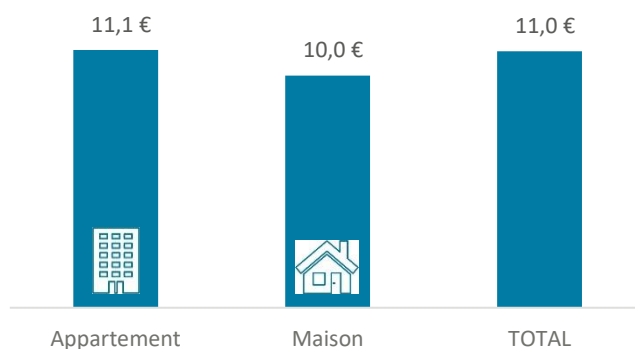
À elles seules, il a été estimé que ces variables structurelles étaient responsables de plus de 60 % des variations de loyers. Les 40 % restants étant principalement dus à des variables socioéconomiques et fiscales³.

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

Le loyer médian des appartements s'élève à 11,1 €/m², tandis que celui des maisons s'établit à 10 €/m².

Graphique 10 : Loyer médian en €/m² selon le type de bien

(source : OLL 2022)



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

- La surface médiane des maisons (100 m²) est bien plus élevée que celle des appartements (57 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.
- L'offre de maisons en location est rare (moins de 10 % des logements loués), ce qui tire les loyers des maisons vers le haut.
- Les petits logements connaissent une rotation plus importante, ce qui entraîne un niveau de loyers plus élevé (voir partie suivante).

³ Etude INRA et ESSEC, 2018, *opus cité*

Une forte disparité des loyers sur les logements de petite taille

De manière générale, le loyer au m² suit une logique assez simple : plus le logement est petit, plus le niveau de loyer rapporté au m² est élevé. Ainsi, on observe un coût au m² largement supérieur pour un T1 (14,7 €/m²) que pour un T4 ou plus (9,6 €/m²).

Graphique 11 : Loyer médian en €/m² selon le type de bien et le nombre de pièces

(source : OLL 2022)

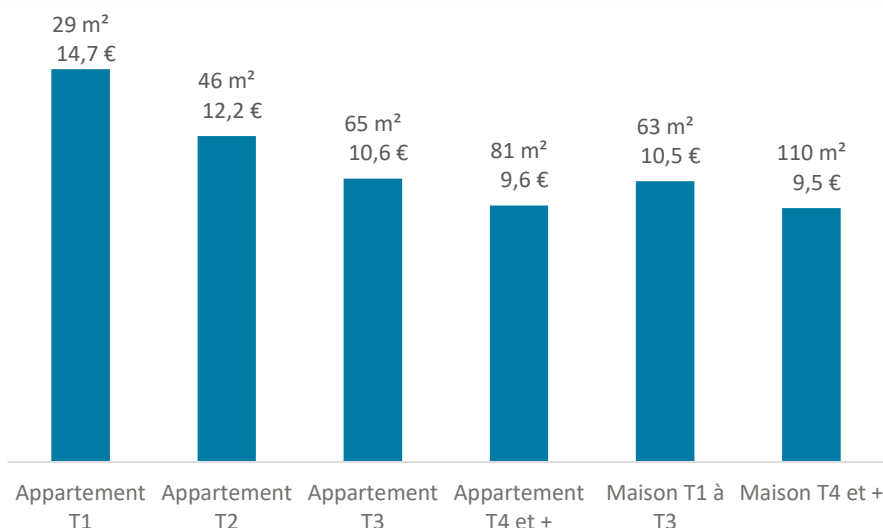


Tableau 10 : Loyer en €/m² par quartile selon le nombre de pièces en €/m²

(source : OLL 2022)

	App. T1	App. T2	App. T3	App. T4 +	Maison T1 à T3	Maison T4 et +	TOTAL
1er quartile	12,7 €	10,8 €	9,6 €	8,4 €	7,7 €	8,0 €	9,6 €
Médiane	14,7 €	12,2 €	10,6 €	9,6 €	10,5 €	9,5 €	11,0 €
3ème quartile	17,2 €	13,7 €	11,6 €	10,7 €	12,2 €	11,8 €	12,9 €

Aide à la lecture :

1er quartile : 25 % des ménages louant un appartement T2 dans le parc privé ont un loyer inférieur à 10,8 €/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 10,7 €/m².

Cette différenciation s'explique par différents facteurs cumulatifs :

- 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. Tandis que dans le cas des locataires stables, les propriétaires n'augmentent pas toujours les loyers pour conserver de bonnes relations avec leurs locataires en place.
- La concurrence des locations meublées touristiques (type Airbnb), qui raréfie l'offre de résidences principales et accentue la tension sur les petites typologies.

L'encadrement de l'évolution des loyers

Dans les zones dites tendues, marquées notamment par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés est encadré. 52 communes couvertes par l'OLL sont concernées par cette mesure. Il est à noter que l'encadrement de l'évolution des loyers se distingue de l'encadrement du niveau des loyers.

Source : <https://www.anil.org/aj-encadrement-evolution-loyers-zones-tendues-2023/>

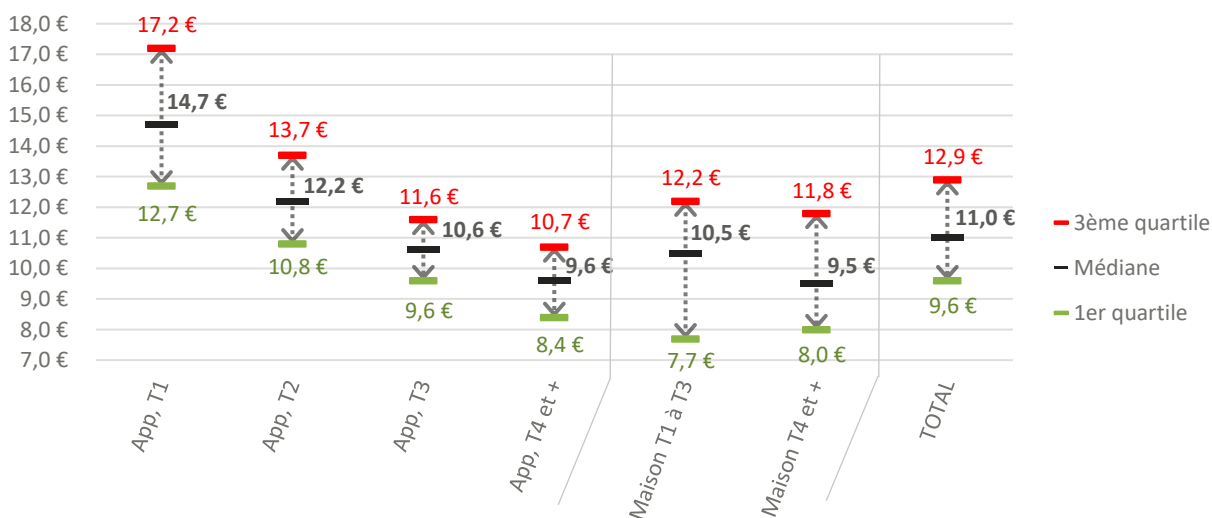
Il est également important de noter que la plus forte dispersion des loyers se rencontre sur les logements d'une pièce. Cela signifie que l'écart entre les loyers les moins chers et les plus chers est très important.

Pour exemple, 25 % des ménages louant un T1 ont un loyer au m² supérieur à 17,2 € soit 2,5 € de plus par m² que la médiane. Pour un T4 et plus, les 25 % de logements les plus chers auront un coût de 10,7 € par m² soit seulement 1,1 € de plus que le loyer médian.

En conclusion, les loyers fluctuent plus fortement pour les logements d'une pièce, que pour les autres (T2 et plus).

Graphique 12 : Dispersion des loyers en €/m² selon le type de bien

(source : OLL 2022)

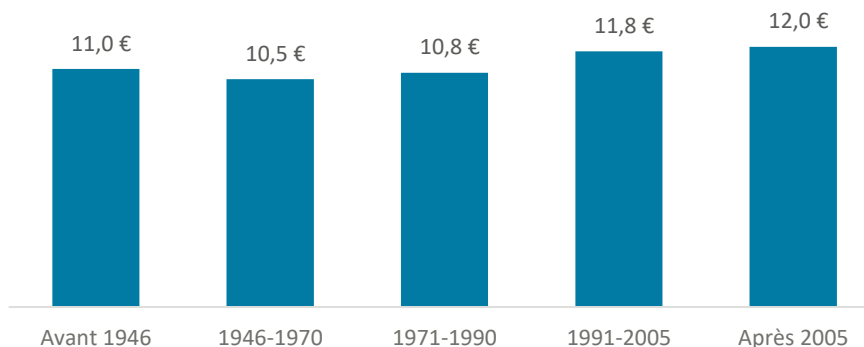


Des logements récents fortement valorisés, ceux d'après-guerre sont dévalués

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

Graphique 13 : Loyers médians selon la période de construction

(source : OLL 2022)



Des logements d'avant 1946 hétérogènes

Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 11 €/m², soit 580 € par mois.

Cette relative 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 un niveau de loyer relativement élevé.

Il est toutefois à noter une forte disparité des prix au sein d'une même période de construction : alors que les 25 % de logements les moins chers ont un loyer inférieur à 9,4 €/m², les 25 % les plus chers atteignent plus de 13,2 €/m². C'est pour cette période de construction que les loyers sont les plus dispersés. Cela 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 logements 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. L'attrait des quartiers de grands ensemble a également évolué dans le temps.

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 : 10,5 €/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 11,8 €/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.

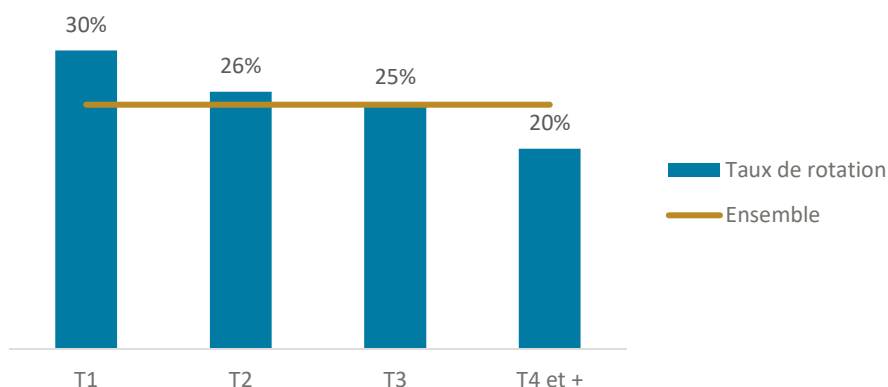
Un loyer qui décroît avec la durée d'occupation

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.

Graphique 14 : Taux de rotation selon le nombre de pièces

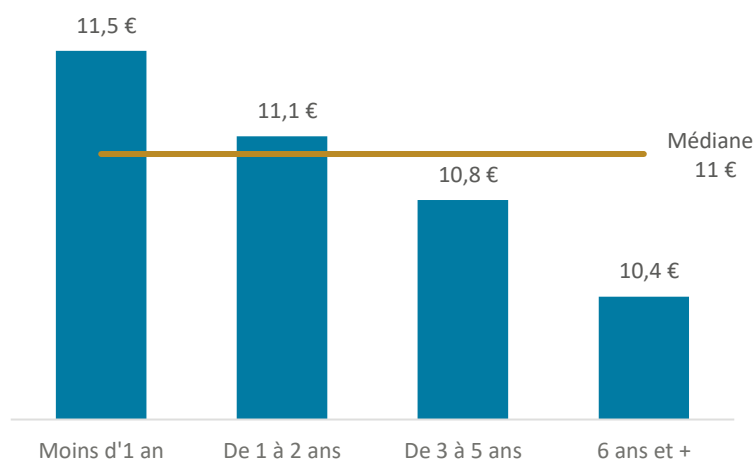
(source : OLL 2022)



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 (10,4 €/m²).

Graphique 15 : Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement en €/m²

(source : OLL 2022)



Le loyer médian des ménages qui ont emménagé dans l'année s'établit à 11,5 €/m², supérieur de 60 centimes à celui des ménages présents depuis plus d'un an dans leur logement (10,9 €/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.



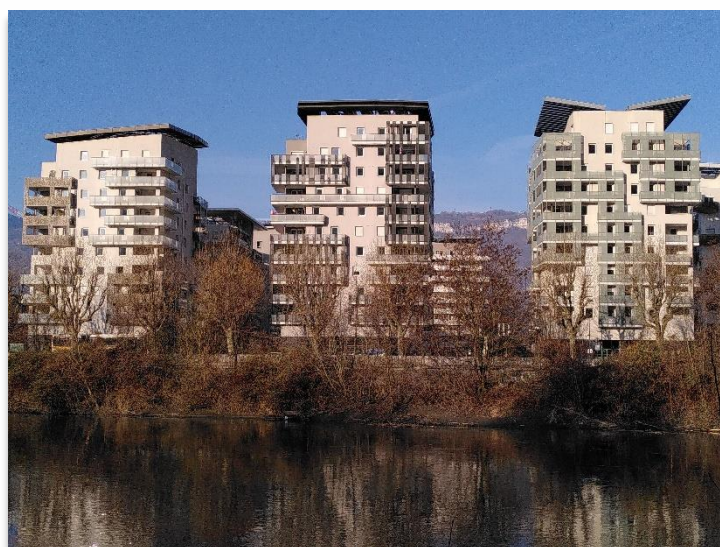
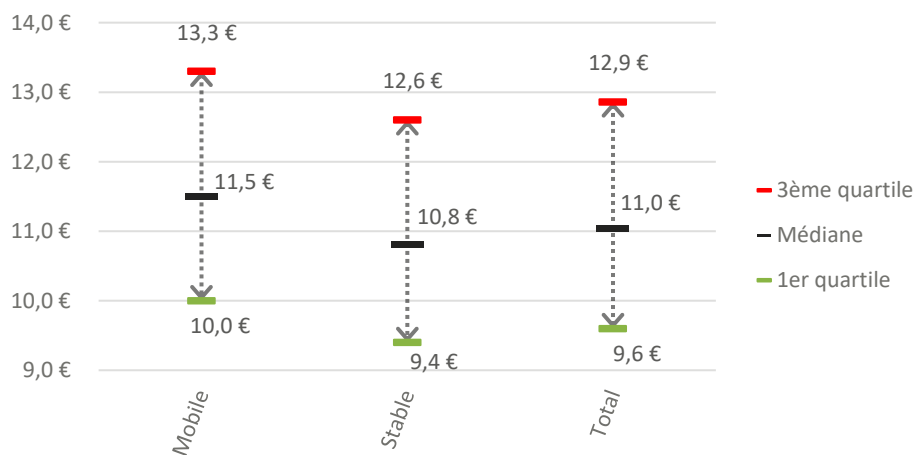
10,9 €/m²
Locataire stable



11,5 €/m²
Locataire mobile

Graphique 16 : Dispersion des loyers en €/m² pour les logements à la relocation ou stables

(source : OLL 2022)



(Photo : AURG. Grenoble, quai de la Graille)

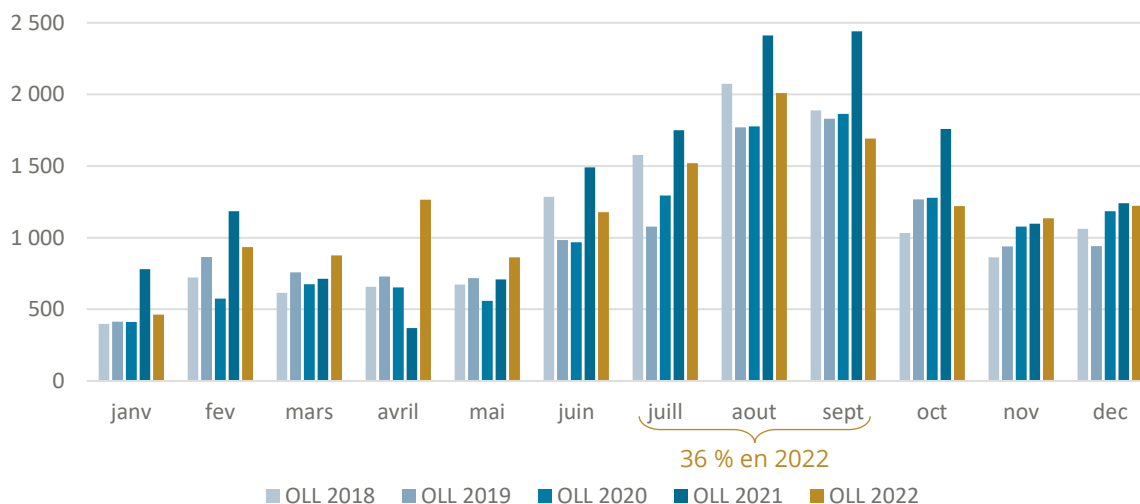
Une saisonnalité marquée, en particulier pour les T1

Note méthodologique : les données présentées dans ce livrable sont millésimées 2022. Cela signifie qu'elles représentent la collecte qui a été menée tout au long de l'année 2022. Pour connaître les emménagés récents, nous ne conservons ici que les ménages qui ont emménagé entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021. De son côté, l'Anil comptabilise l'ensemble des ménages mobiles (présents depuis moins d'1 an, par opposition aux ménages stables), mais cela intègre des locataires entrés dans leur logement sur les premiers mois de l'année 2022.

L'activité du marché locatif privé n'est pas lissée sur l'ensemble de l'année ; au contraire, elle est très saisonnière. Avec une forte présence d'étudiants qui sont à la recherche d'un logement durant l'été, la région grenobloise connaît un pic d'emménagement sur la période de rentrée des classes. En effet, plus de 3 emménagements sur 10 (ayant eu lieu au cours de l'année 2021) ont lieu entre juillet et septembre.

Graphique 17 : répartition des locataires de l'année, selon leur mois d'entrée dans le logement

(sources : OLL 2018 à 2022)



Le fait d'emménager au mois d'août est associé à un loyer au m² plus élevé, quelle que soit la durée d'occupation du logement.

Inversement, c'est en entrant dans son logement en janvier que le loyer est le plus bas pour l'ensemble des logements (10,7 €/m²) ; et en décembre pour les T1 (13,5 €/m²).

Tableau 11 : Écart entre le loyer d'un locataire entré en août et le loyer médian

(source : OLL 2022)

Ensemble des logements	+ 0,4 €/m ²
Studios / T1	+ 1 €/m ²

Zoom sur le troisième confinement au printemps 2021

Le printemps 2020 a été marqué par le confinement national (du 17 mars au 11 mai), particulièrement contraignant, qui a quasiment gelé les déménagements en France et les a reportés sur l'été.

Le printemps 2021 a connu un nouveau confinement, limitant les déplacements dans un rayon de 10 km autour du domicile, assorti d'un couvre-feu total la nuit. Ces mesures ont été mises en place en avril 2021 et ont progressivement été levées sur les mois de mai et juin. Les commerces dits essentiels sont restés en service, incluant les activités immobilières.

Ce troisième confinement pourrait expliquer le pic de déménagements observé au mois d'avril 2021 (OLL 2022).

Mis à part ce pic, la répartition des emménagements dans l'année reste proche de celle des années précédant le premier confinement (millésimes 2018-2020).



Paroles d'expert-es – les membres de la CCOLL

Le 3^{ème} confinement explique-t-il le pic de déménagements observé au mois d'avril 2021 ?

Cyril Ravier (FNAIM) : « J'observe aussi une augmentation de mes locations de +25 % sur la période avril-mai 2023. Alors que le mois de mai 2023 avait beaucoup de jours fériés cette année. Plus précisément, je constate avoir loué plus de T2 et T3 sur ces deux mois : peut-être que les locataires ont profité des jours fériés pour déménager et avoir le temps ? »

Une gestion déléguée plus resserrée sur l'été, en particulier pour les studios / T1

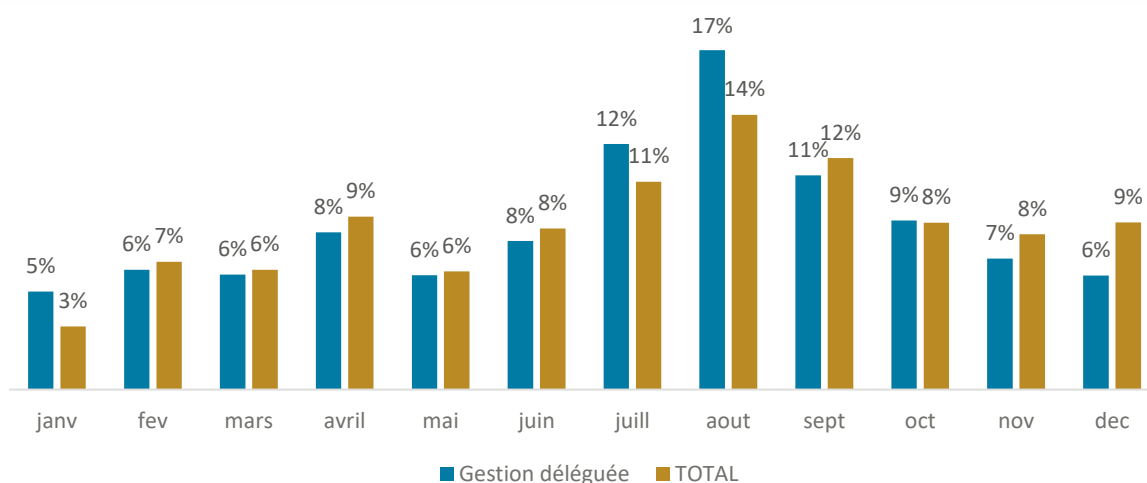
Lorsqu'un locataire passe par une agence immobilière, l'entrée dans le logement se concentre particulièrement sur le mois d'août (17 % des emménagements de l'année) et, dans une moindre mesure, juillet (12 %).

Lorsqu'on analyse la totalité des emménagements récents (donc en intégrant la gestion directe), il y a aussi un pic observé en août, mais il est moins fort : 14 % des emménagements de l'année (*cf. paragraphe ci-dessus*).

Le nombre de logements collectés ne permet pas de pousser les analyses ni de détailler la gestion directe (secret statistique si moins de 50 observations).

Graphique 18 : Répartition des mois d'emménagement : ensemble des logements

(source : OLL 2022)



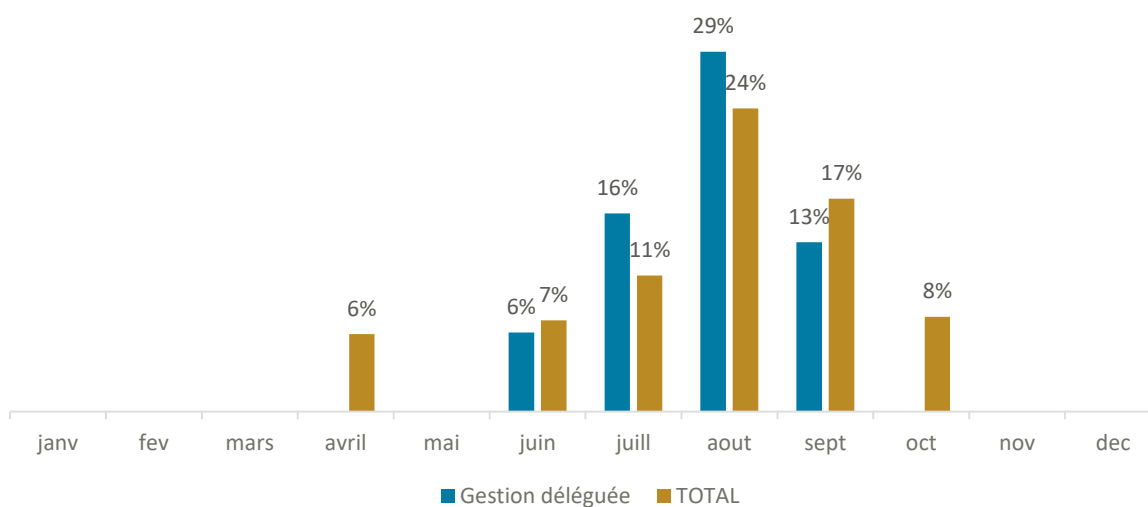
Pour les petites typologies, la saisonnalité est encore plus marquée. Ainsi, près d'un quart des locataires entrant dans un studio ou un T1 en 2021 ont réalisé leur emménagement au mois d'août. Ce taux monte à 29 % lorsque le locataire passe par une agence immobilière.

Au total, 52 % des emménagements de T1 se font sur la période juillet – septembre (58 % pour la gestion déléguée).

Le nombre de logements collectés ne permet pas de pousser les analyses ni de détailler les autres mois (secret statistique si moins de 50 observations).

Graphique 19 : Répartition des mois d'emménagement : zoom sur les studios et T1

(source : OLL 2022)



(Photo : AURG. Grenoble, rue Flaubert)



Peu d'écart de loyer entre une agence et un particulier, sauf pour les studios / T1



11,03 €/m²
Gestion directe



11,06 €/m²
Gestion déléguée

Toutes typologies confondues, les écarts constatés entre les deux modes de gestion ne sont pas significatifs. En 2022, le loyer médian des logements loués directement par des particuliers (gestion directe) s'élève à 11,03 €/m², il est de 11,06 €/m² lorsque les logements sont loués par une agence immobilière (gestion déléguée).

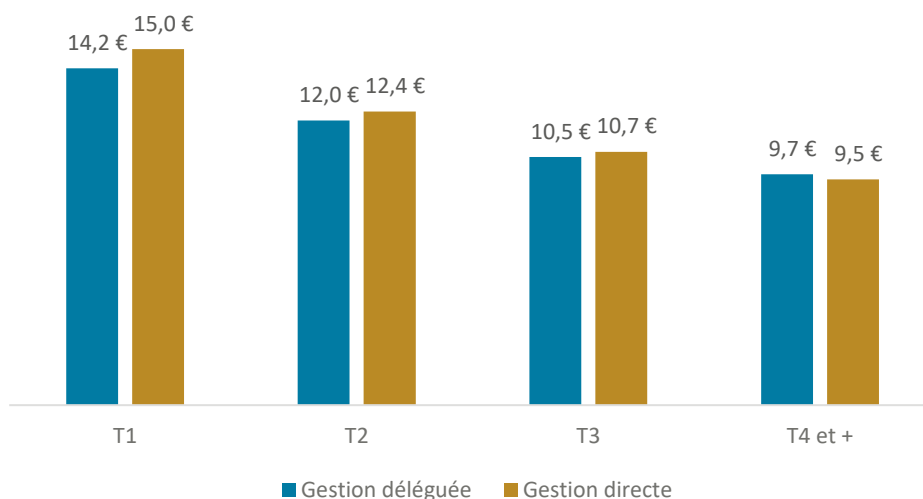
Un écart est observé sur les T1, où la tension est la plus forte. Pour ces petits logements, le prix au m² est supérieur en gestion directe puisqu'on constate un loyer médian de 15 €/m² contre 14,2 €/m² pour les logements loués par une agence. **L'écart de loyers pour les T1 selon le mode de gestion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

En somme, pour un même T1 de 29 m², 50 % des locataires paient 435 € par mois en passant directement par un propriétaire contre 412 € via une agence immobilière. Sur un an, un locataire de T1 passant par une agence peut économiser près de 280 € (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.**

Graphique 20 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements en €/m²

(source : OLL 2022)



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ : PAR ZONE

Un niveau de loyer peut 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.

La ville-centre

On observe un **loyer médian de 11,5 €/m² sur l'ensemble de la ville-centre**. Toutefois, celui-ci varie d'une zone à une autre de l'Observatoire.

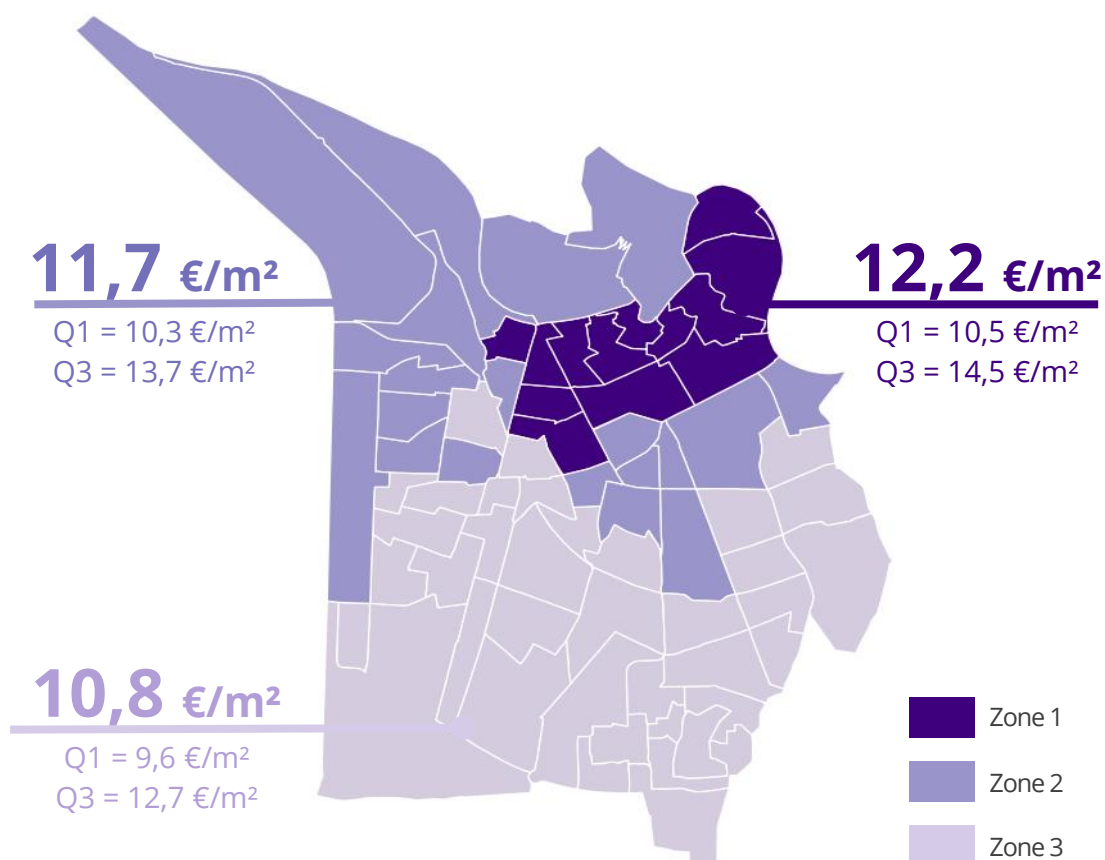
Ainsi, le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (en violet foncé) où **la moitié des ménages ont un loyer supérieur à 12,2 €/m²**. Cette zone inclut les quartiers de l'hypercentre comme la place Grenette, la Préfecture ou encore le centre-ville (grande rue) mais également les quartiers plus résidentiels de l'île verte (l'ensemble des iris présents dans chaque secteur est présenté en annexe 1).

La deuxième zone regroupe les quartiers principalement situés au Nord des grands boulevards comme Europe, Saint Laurent ou encore Lustucru. Le loyer médian y est de **11,7 €/m²**.

Enfin, on constate un loyer médian de **10,8 €/m²** dans les quartiers situés au Sud des grands boulevards mais également dans certains quartiers Nord comme Saint-Bruno ou l'Aigle.

Carte 7 : Loyer médian en euros/m² pour la ville-centre

(source : OLL, 2022)

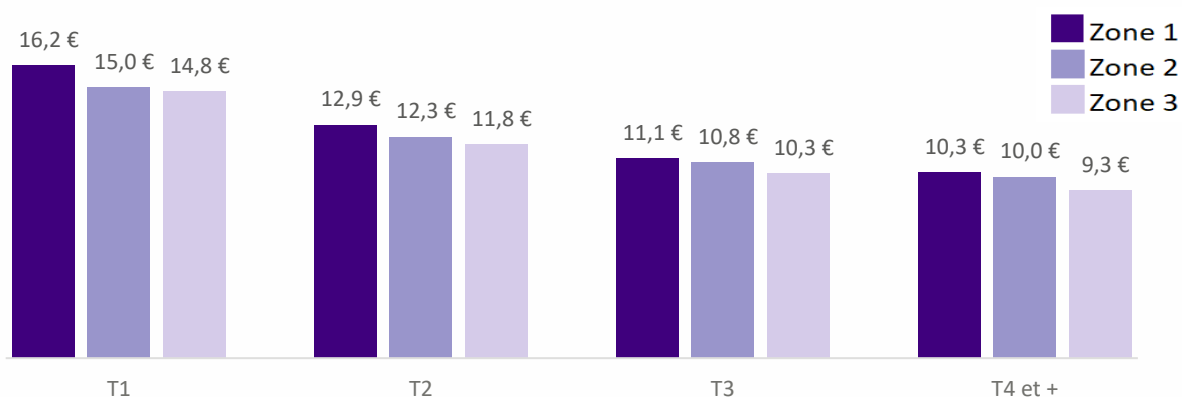


Comme indiqué précédemment, **le nombre de pièces est l'une des variables structurelles expliquant le plus les variations de loyer**, avec entre 5 et 6 €/m² d'écart entre les plus petits et les plus grands logements.

Ainsi, il faudra compter 16,2 €/m² pour un studio ou T1 se situant dans la zone 1 contre 10,3 €/m² pour un logement de 4 pièces ou plus. Dans la zone 2, les prix médians s'échelonnent de 15 €/m² pour un T1 à 10 €/m² pour un T4 ou plus. Enfin, concernant la zone 3, le loyer médian varie entre 14,8 €/m² et 9,3 €/m² selon la typologie.

Graphique 21 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble

(source : OLL 2022)



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

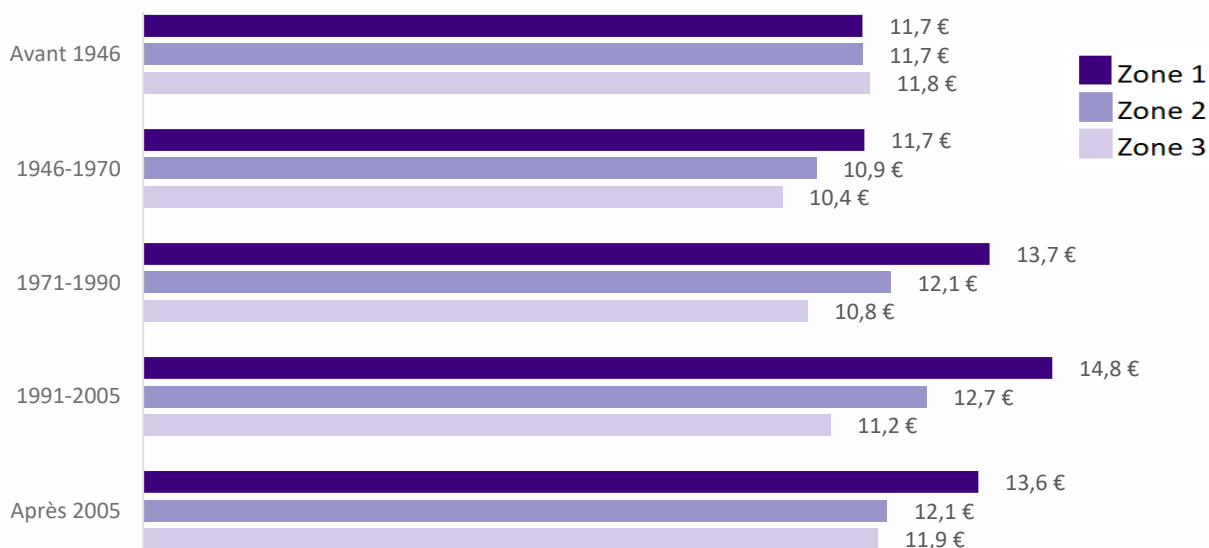
Les logements construits avant-guerre sont très homogènes dans leurs loyers (11,7 à 11,8 €/m²)

Dans les zones 1 et 2, ce sont les logements construits durant la période 1991-2005 qui sont les plus valorisés : respectivement 14,8 €/m² et 12,7 €/m².

De l'autre côté du spectre, les logements construits entre 1946 et 1990 sont les moins onéreux des 3 zones (10,4 €/m² pour la zone 3 par exemple).

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

(source : OLL 2022)



La périphérie

Concernant les autres communes de la région grenobloise, **les loyers médians varient de 11,5 €/m²** pour la zone la plus chère (en rose) **à 9,8 €/m²** (en vert).

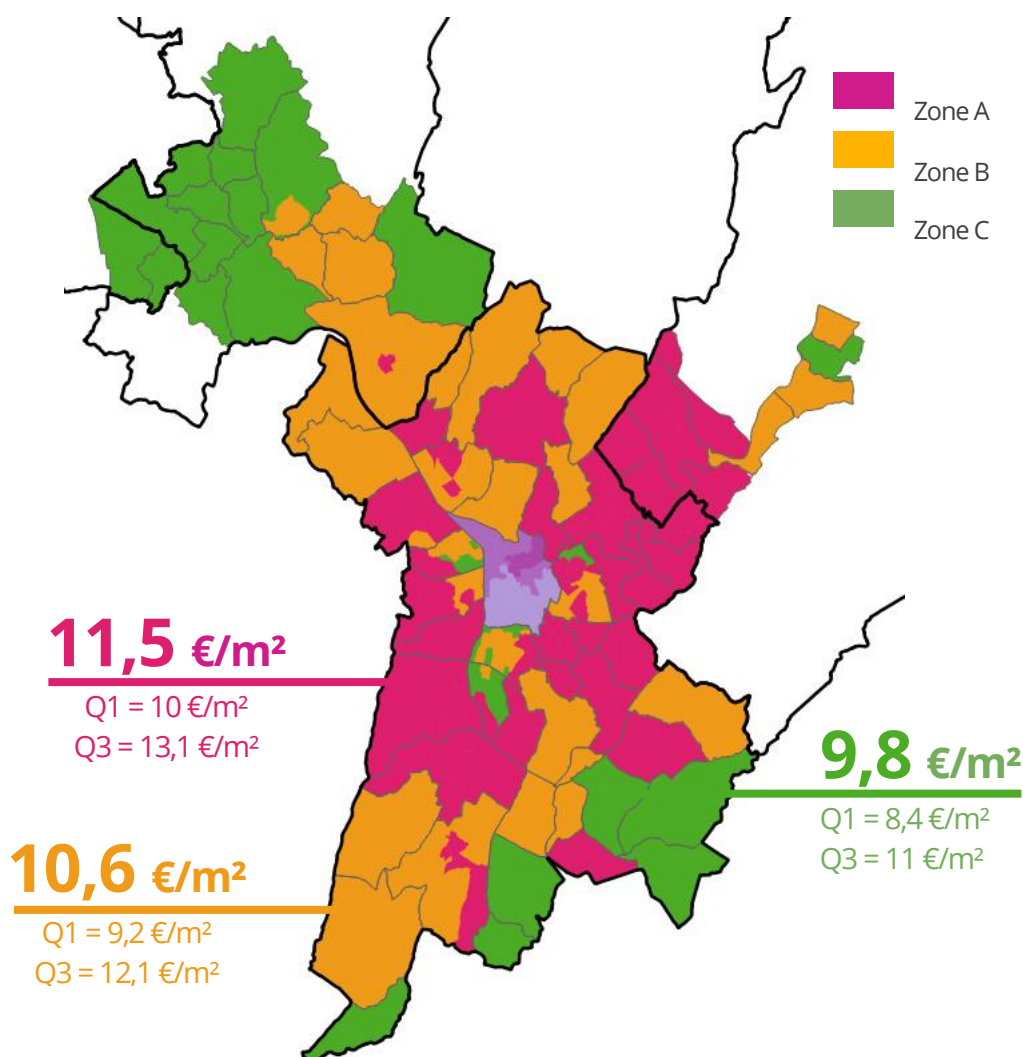
La zone où les loyers sont les plus élevés comprend des communes comme Varcès-Allières et Risset, Quaix en Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin d'Hères ou de Saint-Égrève. L'intégralité des communes et iris présents dans ce secteur est exposée en annexe 2.

Dans la zone B (en jaune) où le loyer médian s'établit à 10,6 €/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.

Carte 8 : Loyer médian en euros/m² pour la périphérie

(source : OLL 2022)

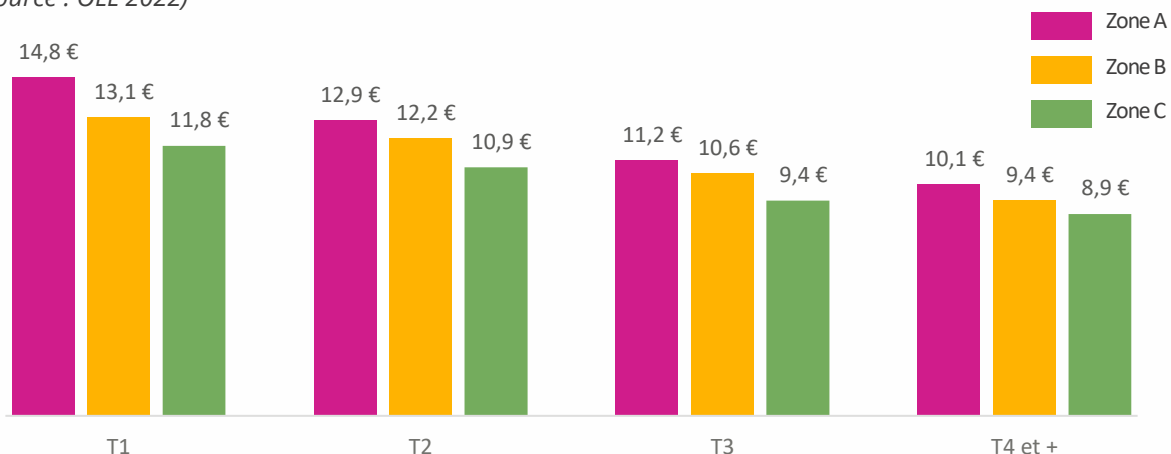


Selon la typologie de ces logements, le loyer médian va fortement varier.

Ainsi, pour un T1 ou un studio, il faut compter entre 14,8 €/m² pour la zone A et 11,8 €/m² pour la zone C. En revanche, pour un T4 ou plus, les loyers médians seront compris entre 10,1 €/m² (zone A) et 8,9 €/m² (zone C).

Graphique 23 : Loyer médian par typologie dans les trois zones hors Grenoble

(source : OLL 2022)



Les logements construits après 2005 sont les plus onéreux pour toute la périphérie, avec un loyer médian variant de 10,6 €/m² pour la zone C à 12,4 €/m² pour la zone A.

La période de construction des logements les moins onéreux varie selon les territoires. Les logements construits entre 1946 et 1970 présentent les loyers les plus bas dans la zone A (10,8 €/m²). Pour la zone B, il s'agit de la période 1971-1990 (10 €/m²). Et pour la zone C, ce sont les logements construits avant-guerre qui ont les loyers les plus bas (9,3 €/m²).

Graphique 24 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones hors Grenoble

(source : OLL 2022)



ANALYSES COMPLÉMENTAIRES

À la demande des membres de la Commission Consultative de l'OLL depuis sa création, l'Agence d'urbanisme a traité des données complémentaires au standard national des OLL. L'objectif est d'apporter des compléments de connaissance aux indicateurs habituels.

Ces compléments sont proposés en-dehors des préconisations du conseil scientifique et de l'ANIL.

ZOOM SUR LES CHARGES LOCATIVES

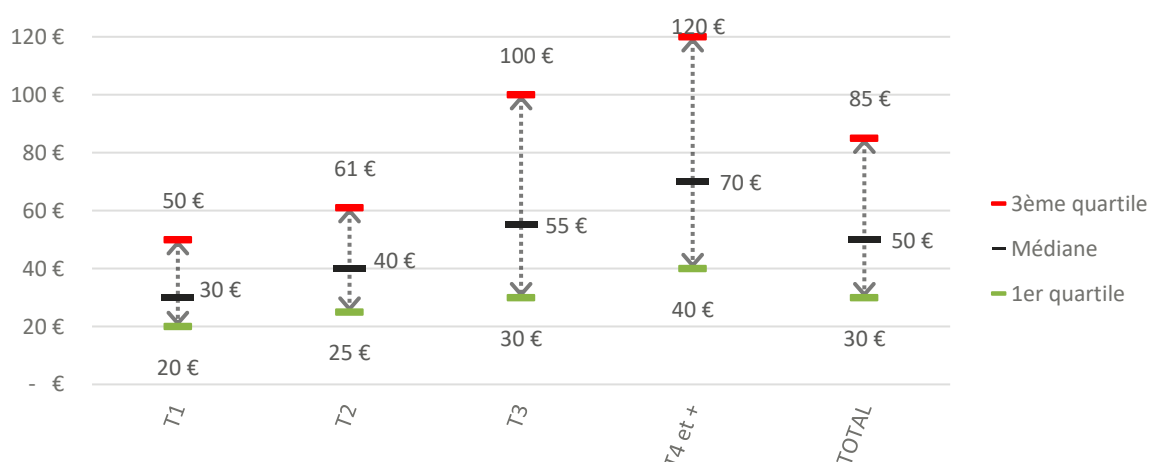
Le montant des charges n'est pas une variable obligatoire, l'information est donc manquante pour de nombreux logements : seulement 57 % de la base pondérée dispose du montant des charges. De plus, nous ne connaissons pas ce qui est inclus ou non dans les charges. **Les analyses des charges sont donc à envisager avec précautions.**

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses payées initialement par le propriétaire, qui peut se faire rembourser par le locataire. La liste des charges et des réparations locatives est limitée et définie par la loi. Il peut s'agir de services liés au logement et à l'usage de l'immeuble, aux dépenses d'entretien et de petites réparations, et les taxes locatives. Les frais suivants peuvent être facturés, mais pas systématiquement : ascenseur, eau et chauffage collectifs, espaces extérieurs, gardien, taxe sur l'enlèvement des ordures ménages, etc.

Lorsque nous connaissons le montant des charges, **la médiane se situe à 50 € par mois**. La moitié des logements de la région grenobloise ont des charges comprises entre 30 et 85 €. Du studio au T2, l'écart entre le premier et le troisième quartiles est d'une trentaine d'euros par mois. À partir du T3, la dispersion des charges est bien plus importante.

Graphique 25 : Montant des charges par typologie de logement en €/mois

(source : OLL 2022)

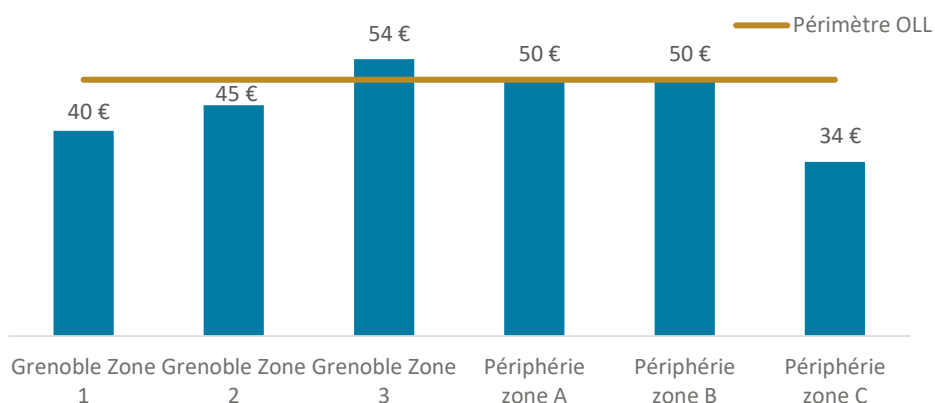


Dans la zone C, composée de communes périurbaines, les charges locatives sont particulièrement basses, avec un montant médian de 34 €/mois. Inversement, c'est dans la zone 3 que les charges sont les plus élevées (54 €/mois). Ce secteur se compose majoritairement de grands ensembles, qui ont fréquemment un ascenseur ou du chauffage collectif notamment.



Graphique 26 : Montant médian des charges par zone en €/mois

(source : OLL 2022)



Paroles d'expert-es – les membres de la CCOLL

Qu'est-ce qui explique cet écart de charges entre les zones ?

Cyril Ravier (FNAIM) : « À mon avis, la zone C est à prépondérance pavillonnaire avec moins de charges d'immeubles collectifs (chauffage collectif, parc, espaces verts, etc.) : cela pourrait expliquer cet écart de charges. »

ZOOM SUR LES DPE

Pour plus de précisions sur les réglementations environnementales et la loi Climat & Résilience : cf. rapport de l'OLL publié en 2022 (millésime 2021), pages 19 et suivantes.

Schéma 2 : Rappel du calendrier de retrait des logements du marché locatif selon leur étiquette énergétique



Un parc locatif privé à l'efficacité énergétique moyenne

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

Malgré l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) depuis 2011, de nombreux propriétaires ou locataires ignorent encore où se situe leur bien (65 % des DPE sont non connus).

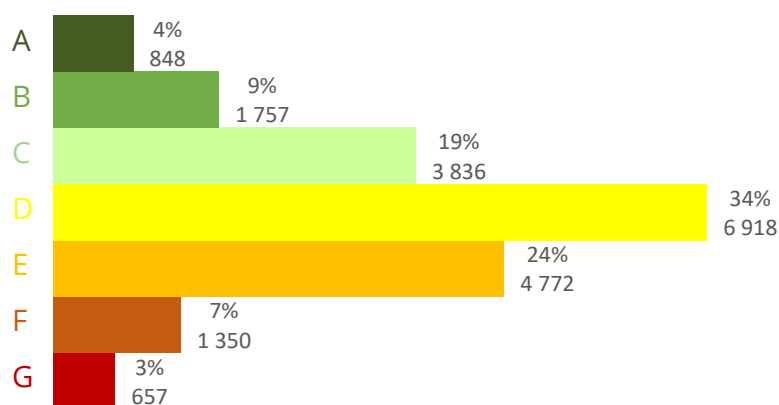
Parmi les 20 140 logements avec un DPE connu, seulement un tiers ont été déclarés comme économes c'est-à-dire se situant sur une étiquette allant de A à C.

Les logements classés D sont les plus fréquents. Ils sont représentatifs des habitations construites dans les années 1980-1990, conforme à la RT 2005.

Les étiquettes E à G, concernées par l'interdiction progressive de mise en location jusqu'en 2034, représentent un tiers des DPE connus dans la région grenobloise.

Graphique 27 : Répartition du parc locatif privé selon le DPE

(source : OLL 2022)



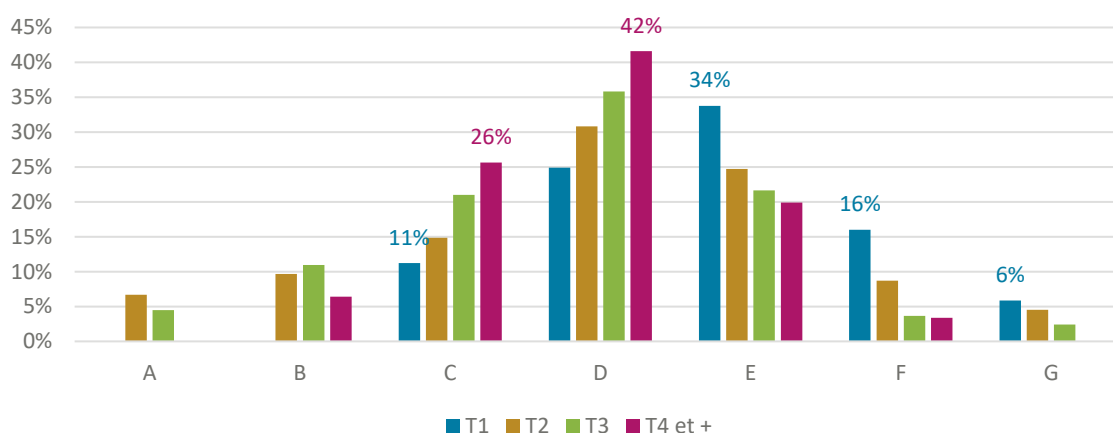
Plus de la moitié des studios et T1 avec un mauvais DPE

Précision : les données ne peuvent pas être exploitées pour certains croisements DPE / typologie.

Les grands logements ont un DPE très majoritairement classé D : 42 % des T4 et plus sont classés D. Les petites typologies sont plus fréquemment considérées comme des passoires énergétiques. Ainsi, **56 % des studios et T1 sont classés E, F ou G**, contre 34 % pour la moyenne des logements. La proportion de petits logements classés C est très faible (11 % des T1). Or, les studios et T1 accueillent les publics les moins aisés et notamment les étudiants. Ce sont aussi les logements connaissant la plus grande rotation, avec une durée d'occupation plus courte que pour les grands logements.

Graphique 28 : DPE selon le nombre de pièces du logement

(source : OLL 2022. Secret statistique : au moins 50 observations)



Les logements 'B' et 'C' plus souvent en gestion directe, les logements 'E' en gestion déléguée

Le DPE est généralement meilleur lorsque le logement est loué directement par un particulier, plutôt que par une agence immobilière. Ainsi, 24 % des logements gérés par un particulier sont classés C, contre 14 % des logements en agence. L'écart est moindre pour les logements classés B, mais reste en faveur de la gestion directe. Le nombre de logements collectés est trop faible pour connaître la proportion de logements classés A en gestion directe.

L'une des explications peut provenir de la facilité de location des logements bien classés : les propriétaires parviennent probablement plus facilement à louer en direct. Lorsque le DPE est mauvais, passer par une agence immobilière pourrait faciliter la recherche de locataire.



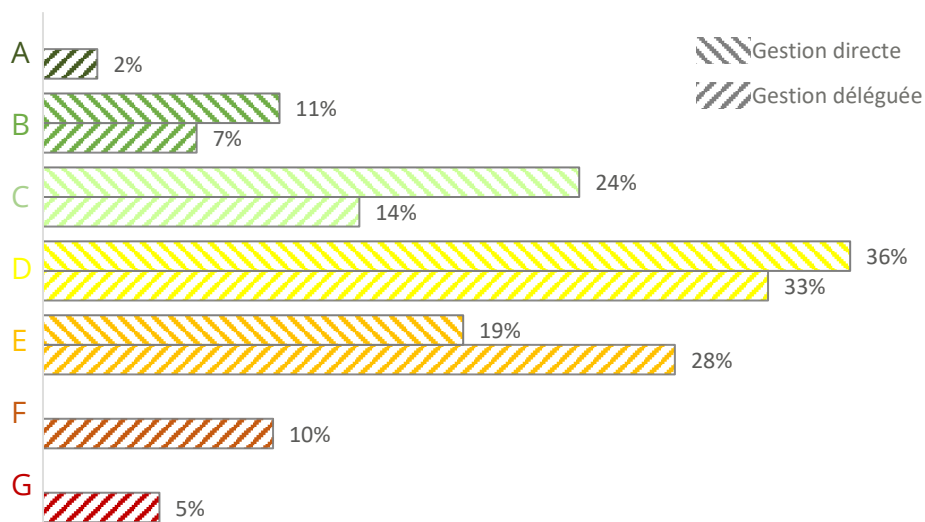
Paroles d'expert-es – les membres de la CCOLL

Pouvons-nous établir un lien entre le type de gestion et la qualité du logement ?

Cyril Ravier (FNAIM) : « Les logements gérés par un particulier ne sont pas en meilleur état ou avec un meilleur DPE. Ce n'est pas ce que disent les locataires en général, au contraire. Il me semble surtout que le particulier ne met pas à jour son DPE. C'est pourquoi, il est intelligent pour le propriétaire bailleur de souscrire les services d'un professionnel pour assurer la régie de son bien et écouter ses bons conseils sur l'amélioration et la qualité de son patrimoine. Pour rappel, les DPE réalisés entre le 01 janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022. Les DPE réalisés entre le 01 janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024. À partir de juillet 2021, les DPE seront valides 10 ans. »

Graphique 30 : Répartition du parc locatif privé selon le DPE et le mode de gestion

(source : OLL 2022. Secret statistique : au moins 50 observations)

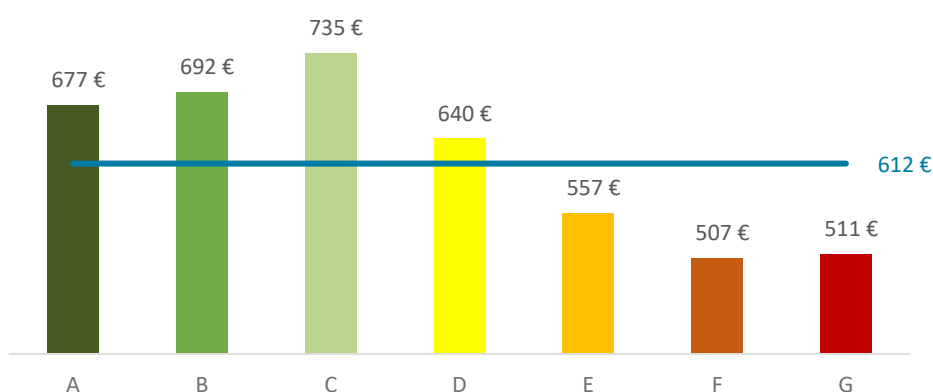


Un bon DPE favorise un niveau de loyer élevé, les passoires thermiques sont dévalorisées

Le loyer médian d'un logement classé A, B ou C dépasse largement celui des logements considérés comme des passoires énergétiques.

Graphique 29 : Loyer mensuel médian selon le DPE

(source : OLL 2022)



Avec la mise en œuvre de la loi Climat & Résilience, la question de la réhabilitation des passoires énergétiques se pose de manière pressante : Quelle sera la stratégie de leurs propriétaires ? Plus précisément, que vont devenir les studios et T1 classés E, F, G ? Et quel sera l'impact sur le marché locatif local, notamment étudiant ?

Les 4 agences d'urbanisme de la région Auvergne-Rhône-Alpes mènent actuellement une étude pour le compte de l'ADEME, dans le but de quantifier et qualifier ce parc de passoires énergétiques à l'échelle des EPCI de la région, afin d'anticiper les évolutions des marchés immobiliers (à l'achat et à la location).



ZOOM SUR LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES ÉTUDIANTS ET LES COLOCATIONS

2 questions locales

En 2022, pour répondre à une demande des membres de la Commission Consultative, l'OLL de la région grenobloise a ajouté 2 questions dans le formulaire à destination des propriétaires et locataires louant leur bien en gestion directe :

Le bail est-il signé par un ou plusieurs étudiants ?

1. Oui, le locataire (ou l'ensemble des colocataires, le cas échéant) est étudiant
2. Au moins 1 des colocataires est étudiant
3. Pas d'étudiant parmi les signataires du bail

Ce logement est-il occupé par des colocataires ?

1. Oui, avec un bail unique
2. Oui, avec un bail par colocataire
3. Non

1 619 réponses sont exploitables pour le statut étudiant, 1 626 pour la colocation. Nous ne disposons pas de ces informations pour les biens en gestion déléguée. Les classes de loyers ont été regroupées pour répondre aux exigences de secrets statistiques.

Les étudiants

Parmi les logements locatifs privés non meublés gérés par un particulier, **15 % sont occupés par un ou plusieurs étudiants** (signataire-s du bail).

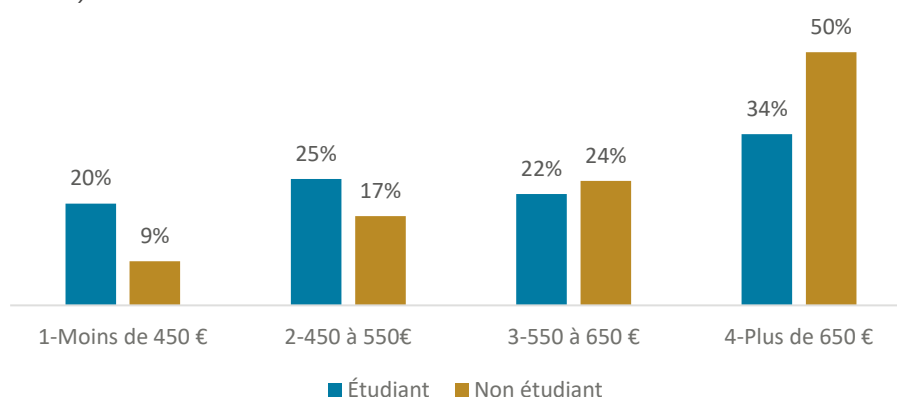
26 % des logements sont occupés par un étudiant en zone 1, soit 16 points de plus que le public non étudiant. Au total, plus de la moitié des logements de l'hypercentre grenoblois et le nord des grands boulevards (zones 1 et 2) sont occupés par des étudiants.

Si l'on se place sous l'angle des typologies, 38 % des **studios et T1** sont occupés par des étudiants, contre 10 % des T3. Si l'on se place sous l'angle des occupants, 30 % des étudiants de l'échantillon occupent un studio ou T1.

Du fait de la typologie des logements occupés par les étudiants, leurs loyers mensuels sont souvent de moins de 450 €/mois (20 % des étudiants concernés, contre 9 % des non étudiants). Cela représente néanmoins un coût élevé au vu des ressources de ce public. De plus, 34 % des étudiants paient leur logement plus de 650 €/mois (possiblement en colocation).

Graphique 31 : Loyers des logements d'étudiants dans le parc diffus en €/mois hc

(source : OLL 2022)



L'OTLE du Sillon alpin

Une dizaine d'intercommunalités et organismes publics du Sillon alpin se sont associés pour créer en janvier 2019 un Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE). Coordonné et animé par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, l'OTLE du Sillon alpin analyse la demande étudiante et l'offre de logements, dont les résidences dédiées, en proposant une vision homogène de la situation du logement dédié aux étudiants à l'échelle du Sillon alpin.

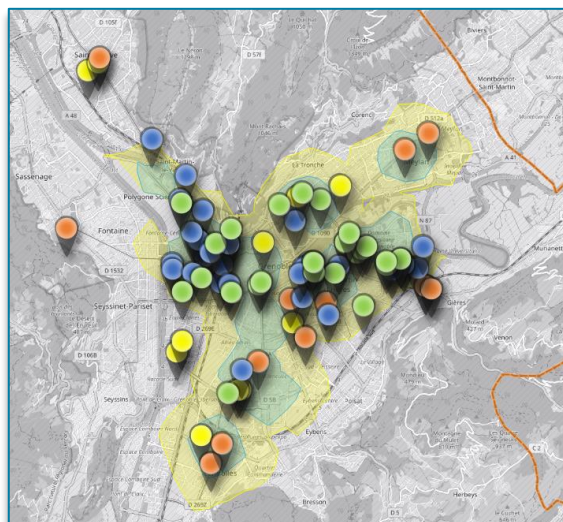


Illustration 1 : Cartographie des résidences dédiées de la métropole grenobloise

(source : OTLE du Sillon alpin, 2023) www.vizualiz.aurg.fr

D'après le ministère de l'Enseignement Supérieur, environ 61 550 étudiants sont inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur dans la métropole grenobloise pour la rentrée 2022.

74 % des étudiants en études sur le territoire logent au sein de la métropole. Les autres résident en-dehors de GAM, et notamment dans le Grésivaudan et le Pays voironnais. Les communes les plus étudiantes en proportion de leur population sont Saint-Martin-d'Hères (18 % de la population totale est étudiante), la Tronche (17 %) et Grenoble (16 %).

Les deux tiers des étudiants de la métropole décohabitent, c'est-à-dire qu'ils ne vivent pas avec leurs parents. Et lorsqu'ils décohabitent, ils sont majoritairement locataires du parc privé, que le logement soit nu (47 % des décohabitants) ou meublé (39 %).

Le logement d'un étudiant décohabitant prend de multiples formes, chacune avec des caractéristiques propres. On distingue l'offre dédiée (le logement ne peut être loué qu'à un étudiant) de l'offre non dédiée, dans le diffus : le logement n'est pas nécessairement occupé par un étudiant

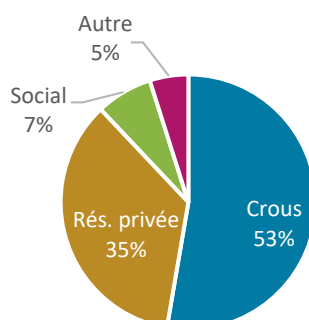
L'offre dédiée se décompose elle-même en 4 typologies de résidences :

- La gestion par le réseau des CROUS
- La gestion par des bailleurs privés
- La gestion par des organismes de logement social (incluant les FJT / RHJ)
- La gestion par des associations, des écoles ou d'autres organismes

En 2023, 11 560 places dédiées sont recensées dans la métropole grenobloise. Plus de la moitié sont proposées par le Crous.

Graphique 32 : Répartition par gestionnaire du parc dédié (places) de Grenoble-Alpes Métropole

(source : OTLE 2023)





Le loyer médian dans le parc dédié est estimé à 360 €/mois, charges comprises. La moitié des logements se situent **entre 290 et 490 €** chaque mois.

Les loyers du parc dédié varient fortement selon le gestionnaire. Ainsi, tous les logements du Crous sont proposés en-dessous de 400 €, avec un loyer médian autour de 290 €. Tandis que les résidences privées avec services sont quasiment toujours au-dessus de 400 €, avec un loyer médian d'environ 510 €.

La colocation

Parmi les logements locatifs privés non meublés gérés par un particulier, **22 % sont en colocation.**

Logiquement, les colocations sont sur-représentées dans les grands logements :

- Les studios / T1 / T2 représentent 40 % du parc et 29 % des colocations.
- Inversement, les **T4 et plus** représentent 28 % du parc et 37 % des colocations.

Elles sont également plus présentes au sud des grands boulevards : la **zone 3** représente 18 % du parc et 22 % des colocations.

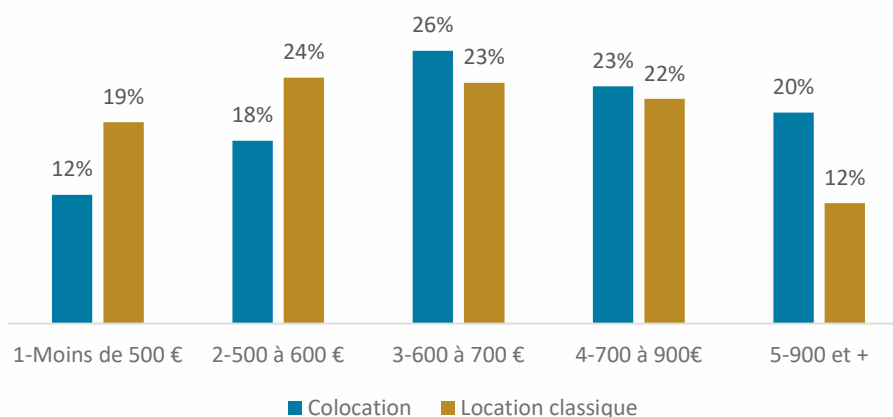
Les propriétaires privilégient le bail unique, plutôt qu'un bail par occupant.

Les loyers des logements en colocation sont plus élevés que les autres :

- 12 % des colocations ont un loyer inférieur à 500 €/mois, contre 19 % pour une location classique.
- Inversement, 20 % des loyers en colocation dépassent 900 €/mois, contre 12 % lorsqu'il n'y a pas de colocation.

Graphique 33 : Loyers des colocations en €/mois hc

(source : OLL 2022)



Enfin, le croisement de ces 2 questions supplémentaires permet de savoir que **7 % des logements sont occupés par des étudiants en colocation**, soit un volume estimé à près de 2 000 logements loués vides en gestion directe.

Comparaison des niveaux de loyers des logements

L'OLL de la région grenobloise et l'OTLE du Sillon alpin ont des objets différents : le parc locatif privé géré directement par des propriétaires d'une part, le parc dédié aux étudiants d'autre part. Les périmètres géographiques se chevauchent en partie, puisque l'OTLE se concentre sur la Métropole, tandis que l'OLL déborde sur une vingtaine de communes limitrophes. Les méthodologies diffèrent largement : collecte par appels téléphoniques auprès des particuliers (propriétaires et locataires) pour l'OLL, recensement de l'offre dédiée auprès des gestionnaires de résidences pour l'OTLE. Enfin, les indicateurs sont les loyers hors charges pour l'OLL et les redevances ou loyers avec charges pour l'OTLE, qui peuvent intégrer un large bouquet de services (eau, chauffage, internet, ascenseur, parking...).

Ces limites posées, il reste intéressant d'observer les écarts de de loyers pour chaque type de parc et de statut d'occupation obtenus grâce à ces deux sources de données.

L'amplitude de loyers est restreinte dans le parc dédié, avec seulement 100 € d'écart entre le premier et le troisième quartile. Le parc diffus occupé par des étudiants est plus hétérogène.

Les logements les plus abordables sont ceux du Crous (290 € cc en médiane), avec une offre conséquente (6 140 places). Les résidences dédiées privées avec services sont bien plus chères (4 040 places, 510 € cc).

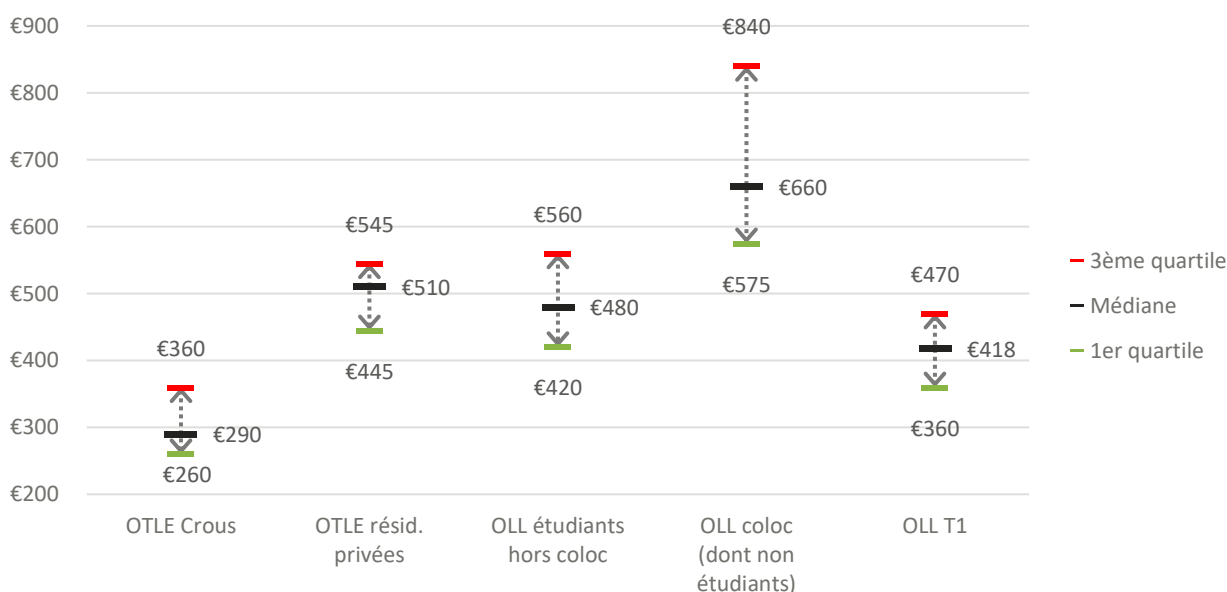
Si l'on enlève les colocations, les logements occupés par des étudiants dans le diffus ont un loyer proche de ces résidences privées (480 € hc).

Avec un loyer hors charges de 418 €, les appartements d'une pièce dans le diffus se situent entre l'offre du Crous et celle des résidences privées. Ces T1 en diffus ne sont pas des logements dédiés : les étudiants entrent donc en concurrence avec d'autres publics.

Enfin, le zoom sur les logements diffus en gestion directe donne un niveau de loyer plus élevé pour les colocations (600 € hc), mais nous n'avons pas d'information sur le nombre de personnes s'acquittant de ce loyer au sein d'un même logement. De plus, le respect du secret statistique ne nous permet pas de zoomer spécifiquement sur les colocations étudiantes.

Graphique 34 : Comparaison des niveaux de loyers en €/mois

(sources : OTLE du Sillon alpin 2023 – loyers charges comprises ; OLL 2022 – loyers hors charges)





PÉRIMÈTRES

LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE

1	Gare
	Jean Jaures
	Crequi-Victor Hugo
	Grenette
	Saint-Andre
	Notre Dame
	Trois Cours
	Ile Verte-Saint Roch
	Ile Verte-Marechal Randon
	Genissieu
	Prefecture
	Hebert-Mutualite
	Championnet

2	Bajatiere Ouest
	Polygone
	Jean Mace
	Europole
	Diderot
	Cours Berriat
	Gabriel Peri
	Berriat-Ampere
	Waldec Rousseau
	Lustucru
	Esplanade
	Saint-Laurent-Lavalette
	Hoche
	Drac-Ampere
	Foch Est
	Gustave Rivet
	Diabes Bleus
	Clemenceau
	Peretto
Valmy	

3	Bajatiere Est
	Saint-Bruno
	Aigle
	Clinique Mutualiste
	Vallier
	Jaures-Vallier
	Eaux Claires-Champs Elysees
	Sidi-Brahim
	Eaux Claires-Painleve
	Houille Blanche
	Mistral
	Rondeau-Liberation
	Abry
	Foch Ouest
	Reynies
	Ferrie-Stalingrad
	Capuche
	Allies-Clos d'Or
	Alpins
	Beauvert
	Jeanne d'Arc
	Abbaye
	Jouhaux
	Poterne
	Paul Cocat
	Teisseire
	Malherbe
	La Bruyere
	Les Trembles
	Arlequin
	Constantine
	Helbronner-Geants
	Baladins
Vigny-Musset	
Village Olympique Nord	
Village Olympique Sud	
Grand Place Alpexpo	

LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTENANT 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 Neyrpc
	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 Ingenieres-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

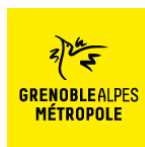
C	Beaucroissant
	Le Champ-près-Frogès
	Charnècles
	Chirens
	Échirolles Les Essarts-Nord
	Échirolles Comboire
	Échirolles Ouest-Sud
	Échirolles Village 2
	Échirolles Surieux
	Échirolles Grand-Place
	Fontaine Aristide-Briand
	Fontaine Bastille
	Fontaine Mairie
	Fontaine Les Floralties
	Fontaine Zone-Industrielle
	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

REMERCIEMENTS

L'Observatoire remercie les 47 agences immobilières et les 1 694 particuliers, tant locataires que propriétaires, qui par la transmission de leurs informations en 2022, permettent de garantir des données de qualité et représentatives du marché locatif grenoblois.

9 GESTION	DAUCHEZ	KD IMMOBILIER
AFEDIM GESTION	DE MAISON PIERRE CATANE	LE FICHER DE LA CONSTRUCTION
AGDA ANDREOLETY	FAURE IMMOBILIER	MONCENIS SMH
AGDA VOIRON	FONCIA AGDA	NEXITY LAMY
AGENCE DELPHINE TEILLAUD	FONCIA ALPES DAUPHINE	ORALIA BAGNERES LEPINE SAS
AGENCE LE CONNETABLE	FONCIA DES LACS	ORALIA GIGNOUX LEMAIRE
AGIL	FONCIA GRESIVAUDAN	REGIE BARI
ARCH IMMO	FONCIA LYON	REGIE ELYSEE
AUDRAS & DELAUNOIS	FONCIA SAINT LOUIS	RESID IMMO
CA IMMOBILIER SERVICES	FONCIA VALLEE	SAGI TER
CITYA BARIOZ IMMOBILIER	FONCIERE ETOILE	SARL LOGERIM
CITYA BOURGUIGNON PALLUAT	GIX	SAS SCAPRIM PM
CITYA IMMOBILIER ANDREOLETY	GROUPE AGDA IMMOBILIER	SQUARE HABITAT SRA
CITYA VENDÔME LUMIÈRE	IMIGERANCESAS	TRANSAGEST
CITYA VOIRON	IMMOBILIERE J & M BUGEY	VALORIS IMMOBILIER
COSTE IMMOBILIER	JACOB IMMOBILIER	



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