



## OBSERVATOIRE DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



# LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2021



<b>CHIFFRES-CLÉS</b> .....	<b>4</b>
<b>CARTE SYNTHÉTIQUE</b> .....	<b>5</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>MÉTHODOLOGIE</b> .....	<b>7</b>
PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION .....	7
OBJECTIFS DE COLLECTE .....	10
<b>LE PARC LOCATIF PRIVÉ</b> .....	<b>14</b>
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	14
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ.....	17
Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements .....	18
Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne .....	19
<b>SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ</b> .....	<b>22</b>
DES MÉNAGES JEUNES ... ..	22
... ET TRÈS MOBILES .....	23
DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLÔMÉS .....	23
UNE SITUATION ÉCONOMIQUE PLUS PRÉCAIRE .....	24
<b>LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2021</b> .....	<b>25</b>
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ (ENSEMBLE OLL).....	25
Un appartement se loue en moyenne 0,8 € de plus par m <sup>2</sup> qu'une maison .....	27
Une forte disparité des loyers sur les logements de petite taille .....	28
Des logements récents fortement valorisés, tandis que ceux d'après-guerre sont dévalués .....	30
Un loyer qui décroît dans la durée .....	31
Un probable impact des confinements sur les périodes d'emménagement.....	31
Un loyer médian légèrement inférieur en passant par une agence immobilière .....	33

---

<b>ZOOM SUR LE CALCUL D'ÉVOLUTION DES LOYERS.....</b>	<b>35</b>
<b>LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR ZONE.....</b>	<b>36</b>
La ville-centre.....	36
La périphérie.....	38
<b>PÉRIMÈTRES .....</b>	<b>40</b>
<b>LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE .....</b>	<b>40</b>
<b>LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTEMENT AUX ZONES HORS GRENOBLE .....</b>	<b>41</b>
<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>44</b>



## CHIFFRES-CLÉS

Sources : INSEE RP 2018 et OLL 2021

**74 270 logements locatifs privés**

dont **58 560 loués vides**  
79 % du parc locatif

**90 % d'appartements**

**37 550 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

**15 % du parc locatif enquêté**  
(8 873 logements collectés)

**1<sup>er</sup> quartile :**  
9,6 €/m<sup>2</sup>

**Loyer médian :**  
11 €/m<sup>2</sup>  
(620 €/mois)

**3<sup>ème</sup> quartile :**  
12,8 €/m<sup>2</sup>

**Grenoble :**  
11,5 €/m<sup>2</sup>

**Périphérie :**  
10,7 €/m<sup>2</sup>

**Appartement :**  
11,1 €/m<sup>2</sup>

**Maison :**  
10,2 €/m<sup>2</sup>

**1946-1970 :**  
10,5 €/m<sup>2</sup>

**Après 2005 :**  
12 €/m<sup>2</sup>

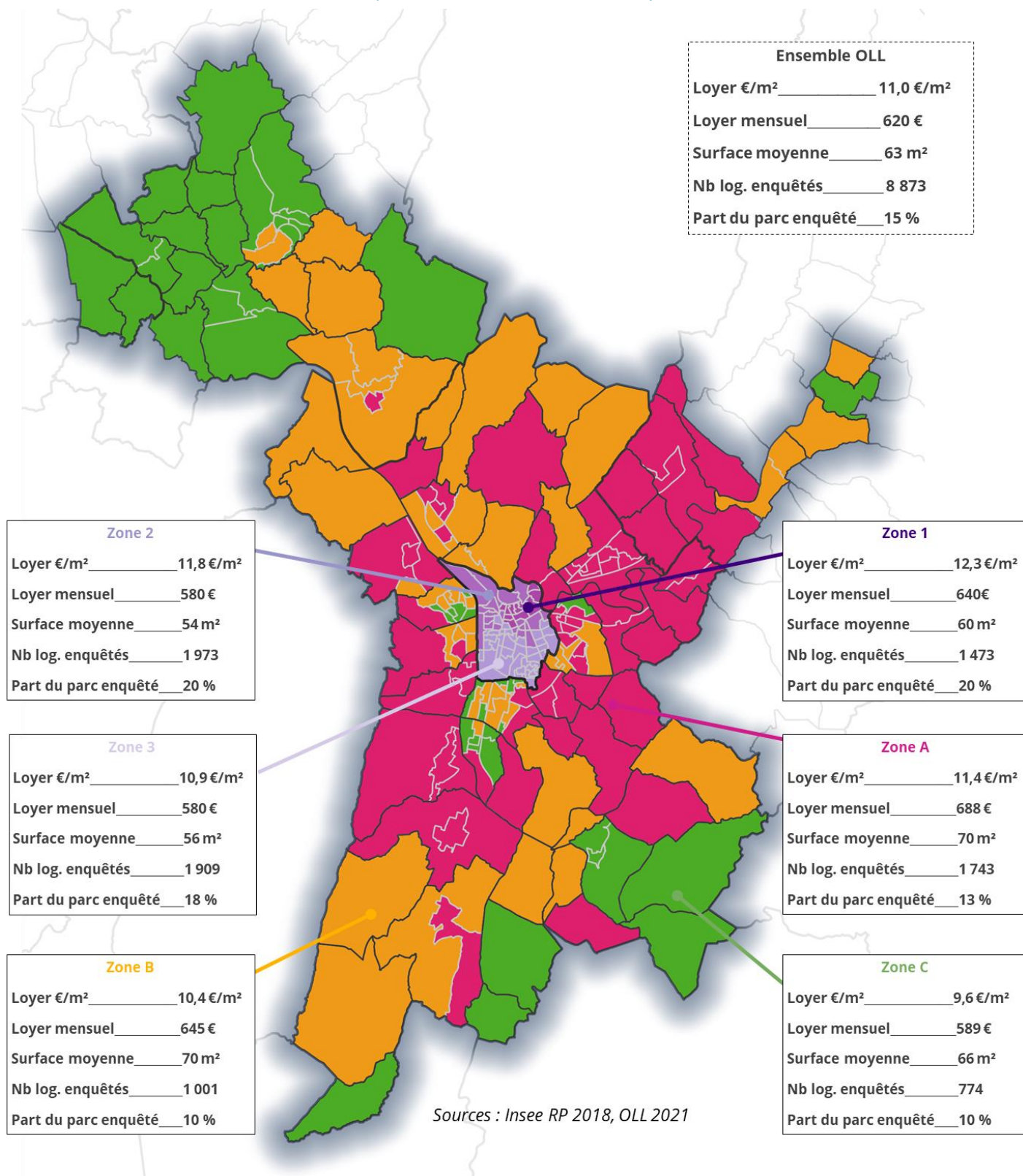
**Ménages stables :**  
10,9 €/m<sup>2</sup>

**Emménagés récents :**  
11,3 €/m<sup>2</sup>

## CARTE SYNTHÉTIQUE

### Carte 1 : carte de synthèse de l'OLL de la région grenobloise en 2021

(sources : Insee RP 2018, OLL 2021)



Détail des communes par zone à retrouver page 39



## 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.



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

### 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, la communauté de communes de Bièvre-Est et la communauté de communes 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'IRIS<sup>1</sup>.

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 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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> aux autres logements
- **Le type de logement** : les appartements ont un prix au m<sup>2</sup> plus élevé que les maisons

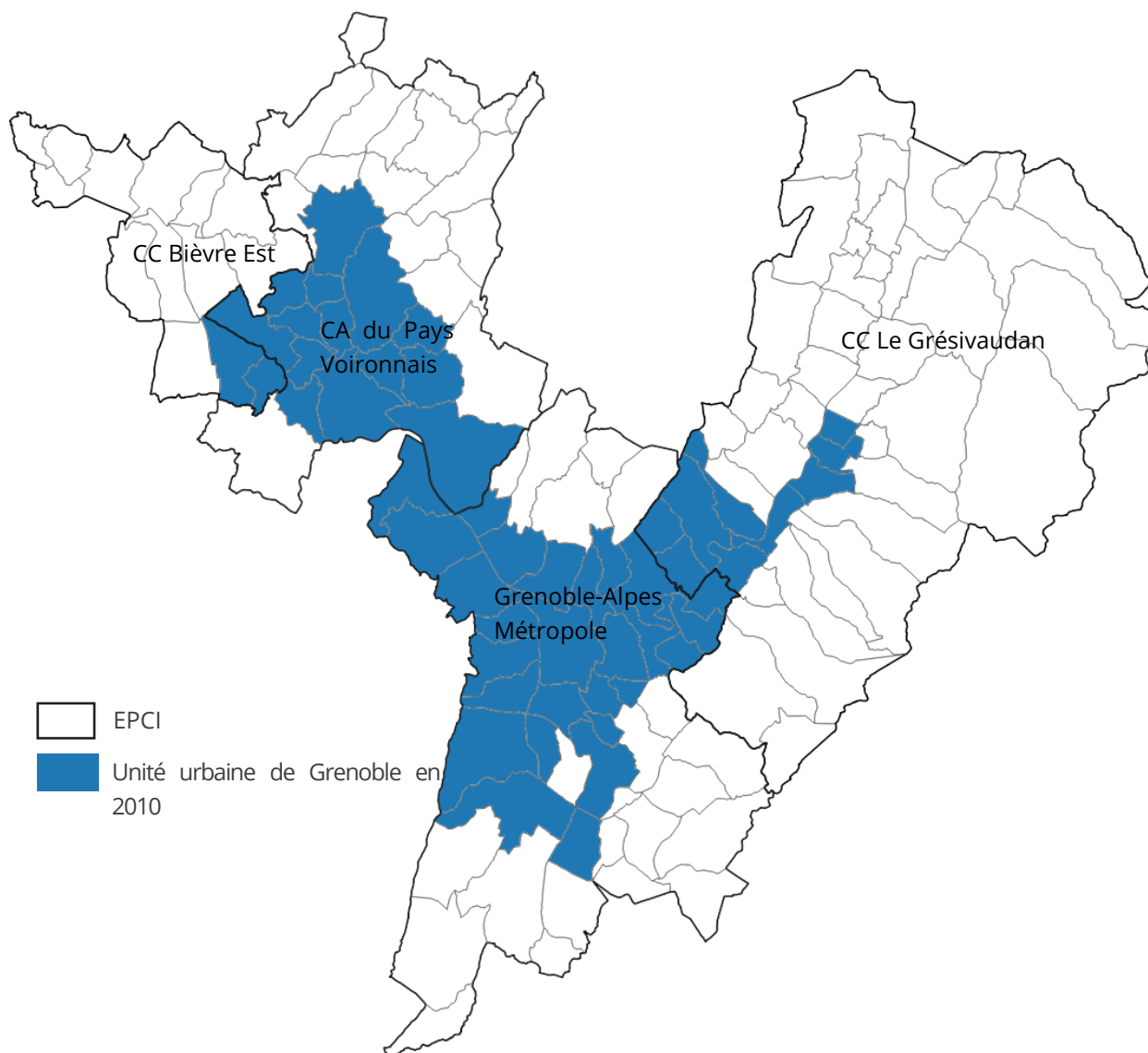
**Les variables socioéconomiques et fiscales sont moins discriminantes, mais elles restent déterminantes dans la fixation des montants des loyers** (revenu médian de l'iris, CSP, statut d'occupation des logements environnants, taux de la taxe d'habitation...).

**Les variables d'accessibilité géographique** (emplois, densité d'équipements d'enseignement et de santé, densité de commerces, ...) **sont rarement significatives.**

<sup>1</sup> 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...).



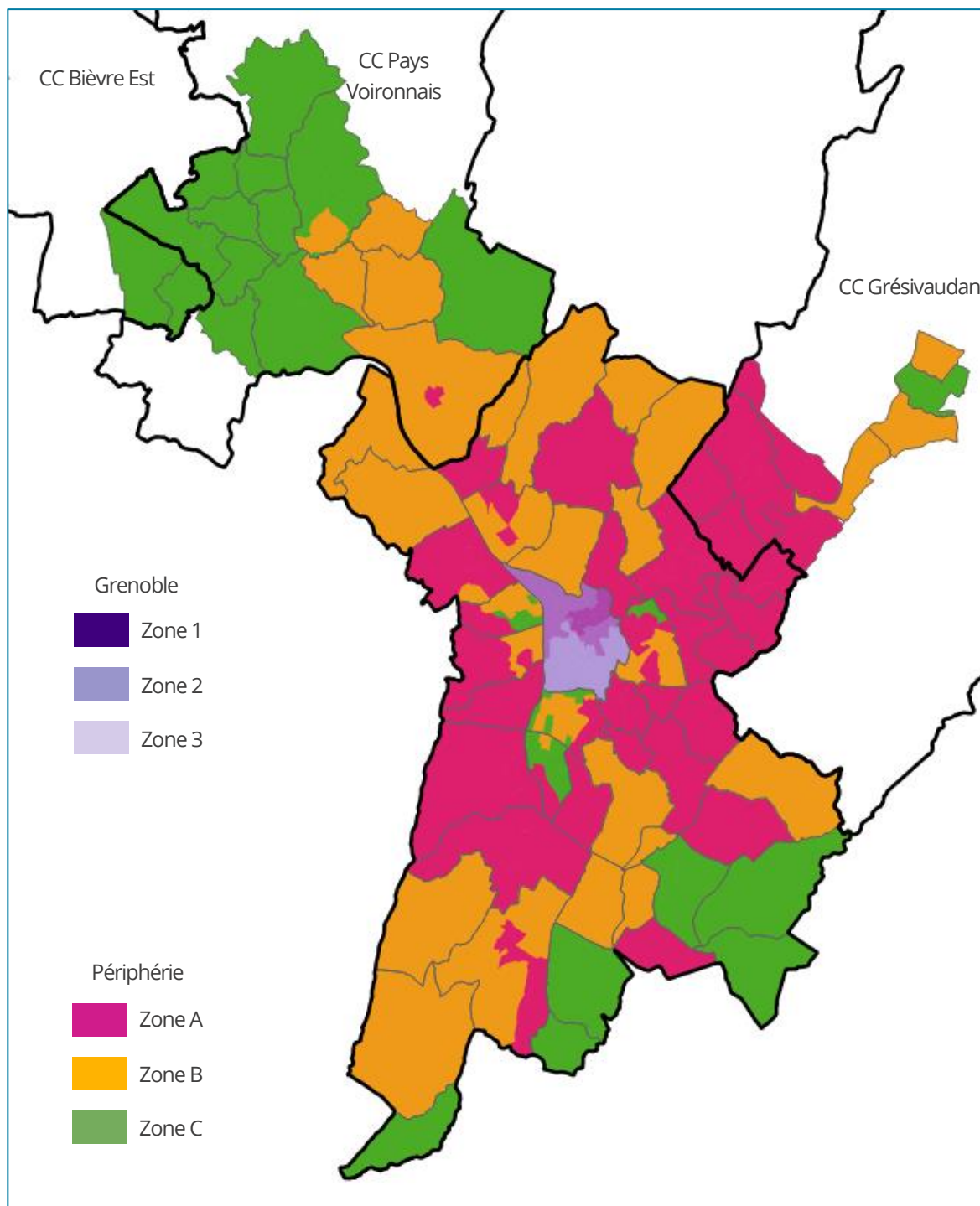
Carte 2 : Périmètre des 4 EPCI et de l'unité urbaine 2010 initialement utilisée pour la constitution de l'Observatoire local des loyers





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

(source : OLL 2021)





### 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 2017 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 a été imposée par l'Anil pour répondre à l'éventualité d'un encadrement, les données surcollectées permettant d'augmenter la robustesse des résultats.



#### TÉMOIGNAGE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

En novembre 2020, Grenoble-Alpes Métropole a déposé auprès du ministère du logement un dossier de demande d'expérimentation d'encadrement des loyers. L'objectif était de pouvoir limiter les abus et les niveaux de loyers excessifs sans rapport avec la réalité du marché et ainsi garantir un logement abordable pour tous.

Cette demande a été refusée par l'État au motif principal qu'une partie des communes concernées par cette expérimentation n'était pas située en zone tendue.

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) du 21 février 2022, a prolongé l'expérimentation de l'encadrement des loyers de 3 ans et a ouvert la possibilité à la Métropole de déposer un nouveau dossier sur un territoire plus restreint.

Dans ce cadre et au vu des niveaux de loyers du parc privé dans les zones 1, 2 et A qui apparaissent élevés, la Métropole a décidé, par délibération du 30 septembre 2022, de demander la mise en œuvre de ce dispositif expérimental sur les communes situées en zone tendue et concernées en totalité ou pour partie par ces 3 zones. Ainsi, elle continue d'exprimer sa volonté d'offrir à la fois un outil de protection à plus de 65 000 locataires présents sur toute ou partie des 21 communes proposées à l'encadrement, et un outil de connaissance du marché auprès des propriétaires bailleurs et des locataires sur l'ensemble de son territoire.

Au total (objectifs initiaux + surcollecte), l'OLL de la région grenobloise devait collecter **9 401 logements loués vides dont 7 120 logements en gestion déléguée et 2 281 logements en gestion directe. À cela, s'ajoute la collecte de 724 logements meublés.** L'objectif est dit atteint par l'Observatoire lorsque celui-ci collecte au moins 60 % du nombre de logements à enquêter.

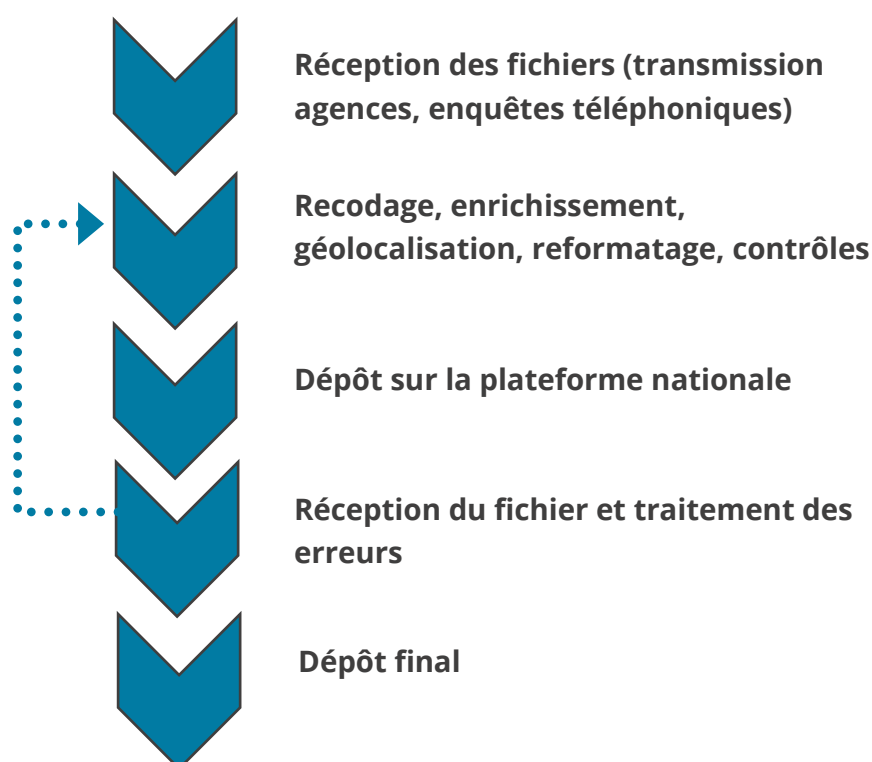
Les logements en gestion déléguée ont été collectés grâce à un transfert de fichiers de la part des professionnels de l'immobilier. En 2021, ce sont près d'une quarantaine d'agences immobilières, dont 2 regroupements d'agences (FNAIM et Foncia), qui ont participé au dispositif. La crise sanitaire et les différentes mesures de confinements n'ont pas permis de solliciter de nouvelles agences hors réseaux. Celles-ci sont par ailleurs 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 territoires<sup>2</sup>.

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



À la suite de ces traitements, **la collecte 2021 s'établit à 8 873 logements loués vides, dont 6 837 en gestion déléguée et 2 043 en gestion directe.** C'est sur cet échantillon de collecte que les résultats présentés ont été établis.

<sup>2</sup> [http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25\\_prescriptions\\_methodologiques\\_def.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf)

**Tableau 1 : Objectifs de collecte de logements loués vides (objectifs initiaux + surcollecte)**
*(source : Anil 2021)*

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
<b>Grenoble Zone 1</b>	332	586	426	175	108	<b>1 627</b>	10
<b>Grenoble Zone 2</b>	498	789	622	263	87	<b>2 259</b>	17
<b>Grenoble Zone 3</b>	220	438	468	223	69	<b>1 418</b>	18
<b>Périphérie zone A</b>	199	519	667	427	257	<b>2 069</b>	343
<b>Périphérie zone B</b>	79	236	381	267	147	<b>1 110</b>	215
<b>Périphérie zone C</b>	96	222	307	196	97	<b>918</b>	139
<b>Total</b>	<b>1 424</b>	<b>2 790</b>	<b>2 871</b>	<b>1 551</b>	<b>765</b>	<b>9 401</b>	<b>742</b>

Objectif de 9 401 logements loués vides  
= 16 % du parc,  
soit près d'1 logement sur 6 à enquêter


**Tableau 2 : Nombre de logements loués vides collectés en 2021 (dont surcollecte)**
*(source : Anil 2021)*

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
<b>Grenoble Zone 1</b>	468	475	346	129	55	<b>1 473</b>	7
<b>Grenoble Zone 2</b>	575	724	480	156	38	<b>1 973</b>	35
<b>Grenoble Zone 3</b>	524	608	520	213	44	<b>1 909</b>	20
<b>Périphérie zone A</b>	248	456	562	308	169	<b>1 743</b>	160
<b>Périphérie zone B</b>	80	265	341	230	85	<b>1 001</b>	127
<b>Périphérie zone C</b>	98	237	243	146	50	<b>774</b>	50
<b>Total</b>	<b>1 993</b>	<b>2 765</b>	<b>2 492</b>	<b>1 182</b>	<b>441</b>	<b>8 873</b>	<b>399</b>

**Tableau 3 : Taux de réalisation des objectifs 2020**

(source : Anil 2021)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
<b>Grenoble Zone 1</b>	141%	81%	81%	74%	51%	91%	70%
<b>Grenoble Zone 2</b>	115%	92%	77%	59%	44%	87%	206%
<b>Grenoble Zone 3</b>	238%	139%	111%	96%	64%	135%	111%
<b>Périphérie zone A</b>	125%	88%	84%	72%	66%	84%	47%
<b>Périphérie zone B</b>	101%	112%	90%	86%	58%	90%	59%
<b>Périphérie zone C</b>	102%	107%	79%	74%	52%	84%	36%
<b>Total</b>	<b>140%</b>	<b>99%</b>	<b>87%</b>	<b>76%</b>	<b>58%</b>	<b>94%</b>	<b>54%</b>

L'Observatoire des loyers de la région grenobloise collecté **8 873 logements** valides, soit **94 %** des objectifs fixés :

- 6 837 logements en gestion délégués ont été collectés (96 % des objectifs) auprès de 38 professionnels de l'immobilier différents,
- 2 043 logements en gestion directe ont été collectés auprès de particuliers (89 % des objectifs).

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

La collecte des grands logements (5 pièces et plus) a été plus difficile sur toutes les zones, aussi bien en gestion déléguées qu'en gestion directe. De même, la collecte des maisons a été insuffisante, en particulier sur les zones périphériques pour la gestion déléguée et sur les zones 1, 2, A, C pour la gestion directe.

En revanche, la collecte en gestion directe est très satisfaisante sur les petites typologies (1 et 2 pièces).

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ

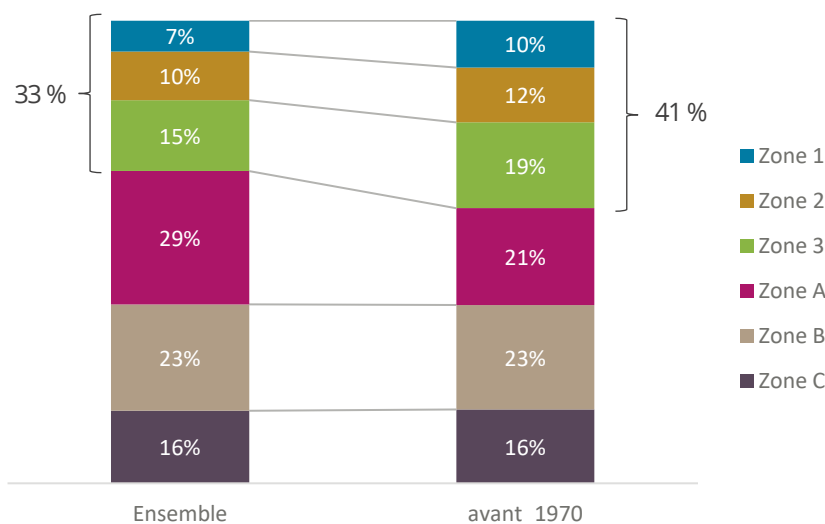
### CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2018, selon l'Insee, **254 650 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur la région grenobloise (cf. cartes 3 et 4), soit 10 950 résidences principales supplémentaires comparativement à 2013. Cela représente une évolution annuelle de l'ordre de +0,9 %.

Les logements de la ville-centre sont plus **anciens** qu'en périphérie : les zones grenobloises (1, 2, 3) regroupent 33 % des résidences principales et 41 % 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

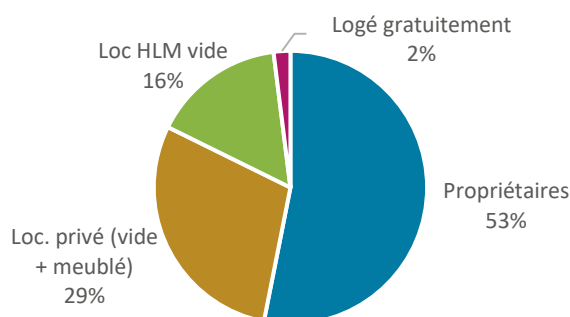
(source : Insee, RP 2018)



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

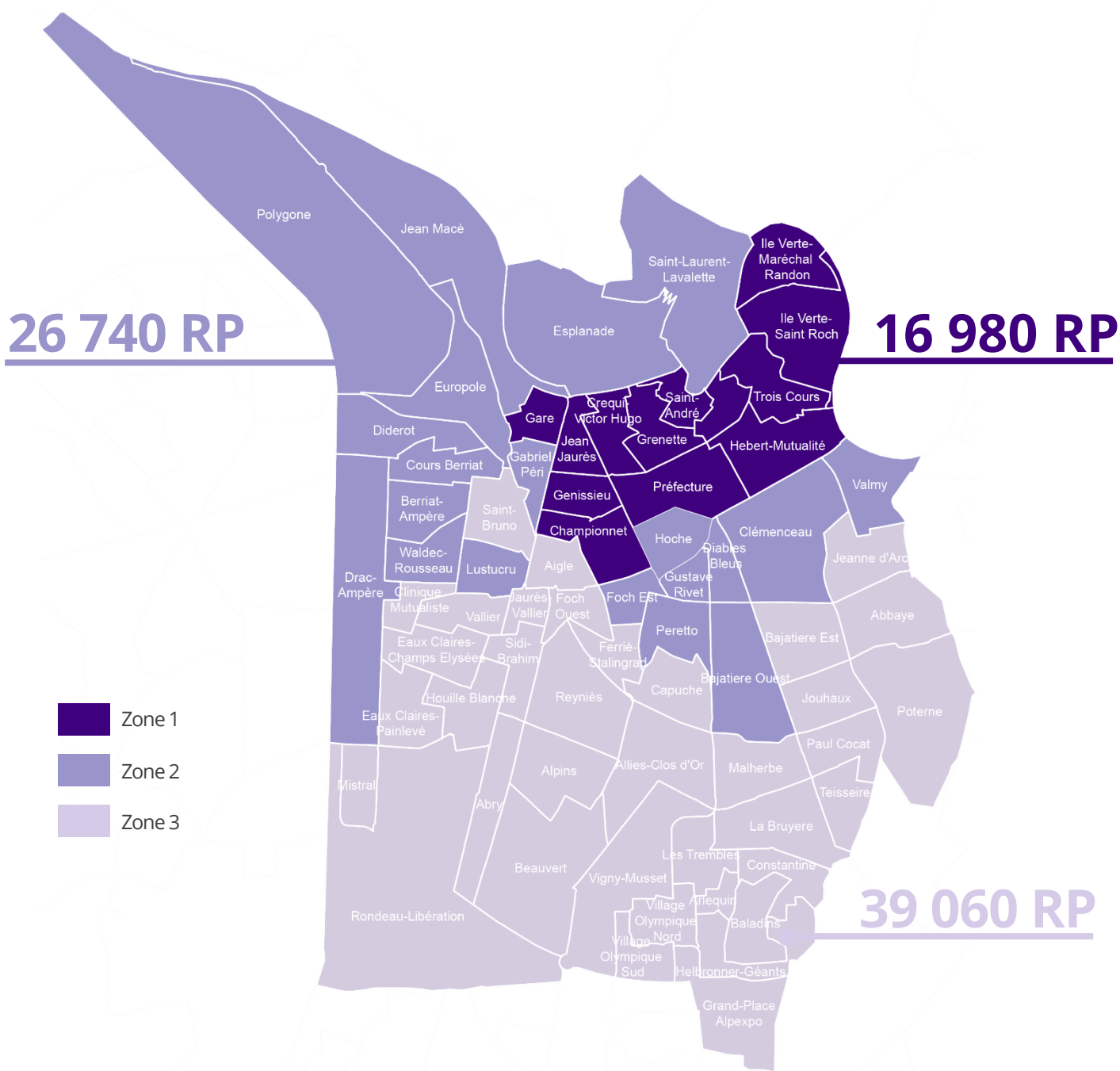
(source : Insee, RP 2018)



Cette part de logements en locatif privé tend à progresser sur ces 5 dernières années (+1,3%), du fait d'une **croissance importante du nombre de meublés** (+6,9 %/an), tandis que les locations vides stagnent (+0,1 %). Le nombre de résidences principales en propriété et en locatif social a également cru mais de manière moins prononcée avec respectivement +0,7 % et +1,0 % par an. Enfin, les logements gratuits ont baissé de 1,9 %/an.

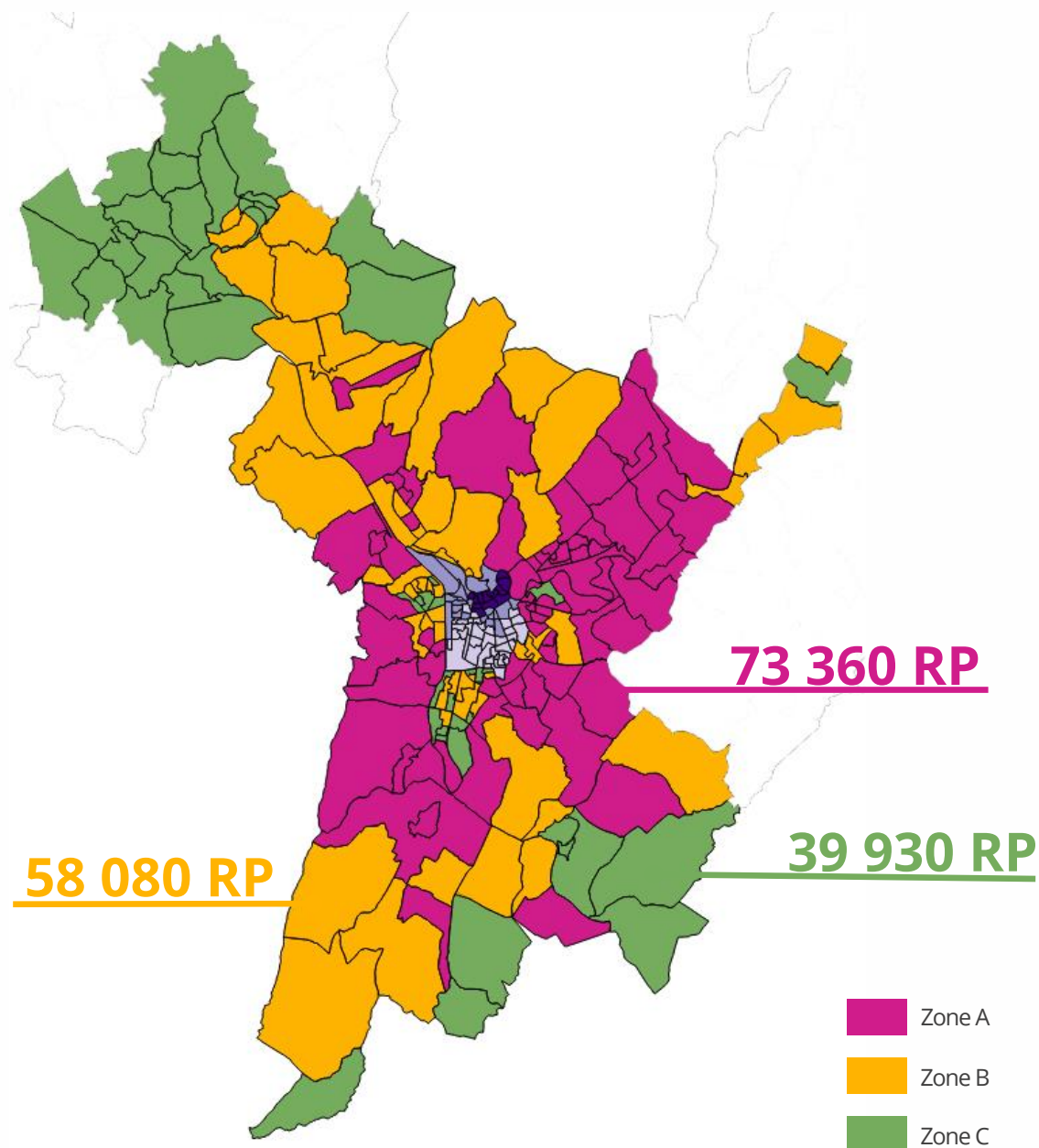
**Carte 4 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise : ville de Grenoble et nombre de résidences principales (RP)**

(sources : Insee RP 2018, OLL 2021)



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

(sources : Insee RP 2018, OLL 2021)





## CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Les 29 % de logements locatifs privés de la zone d'observation représentent 74 270 logements : **58 560 sont loués vides tandis que les 15 710 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 %). A 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 2018)

	Nombre de logements locatifs privés	Poids de la zone dans l'OLL	Dont maisons	Dont meublés
Grenoble Zone 1	9 404	13 %	67	2 548
Grenoble Zone 2	13 719	18 %	137	3 725
Grenoble Zone 3	13 718	18 %	175	2 881
Périphérie Zone A	16 412	22 %	2 265	3 149
Périphérie Zone B	11 094	15 %	1 857	1 302
Périphérie Zone C	9 926	13 %	1 115	2 104
<b>Total</b>	<b>74 272</b>	<b>100 %</b>	<b>5 616</b>	<b>15 709</b>



Photo1 @AURG

## 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.



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

**Sandrine Bologna (Foncia) :**

« L'offre et la demande de T1 ont fluctué ces 20 dernières années : fortement demandés en 2005, les T1 ont connu un coup d'arrêt en 2010, avec un départ massif d'étudiants. Avec la crise sanitaire et la redynamisation de la vie étudiante grenobloise, les T1 sont à nouveau très demandés »

**Vincent Delaunois (FNAIM) :**

« Pour les petits logements, le niveau de stock est très faible. Néanmoins, les agents immobiliers FNAIM ne constatent pas d'augmentation de loyer du fait du blocage des loyers à la relocation »

### 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 5 : Surface moyenne des logements locatifs privés**  
(source : OLL 2021)

Nombre de pièces	Surface médiane observée en 2021
1*	29 m <sup>2</sup>
2	45 m <sup>2</sup>
3	65 m <sup>2</sup>
4	80 m <sup>2</sup>
5 et plus	120 m <sup>2</sup>

\*Les studios et T1 ont été regroupés dans cette analyse

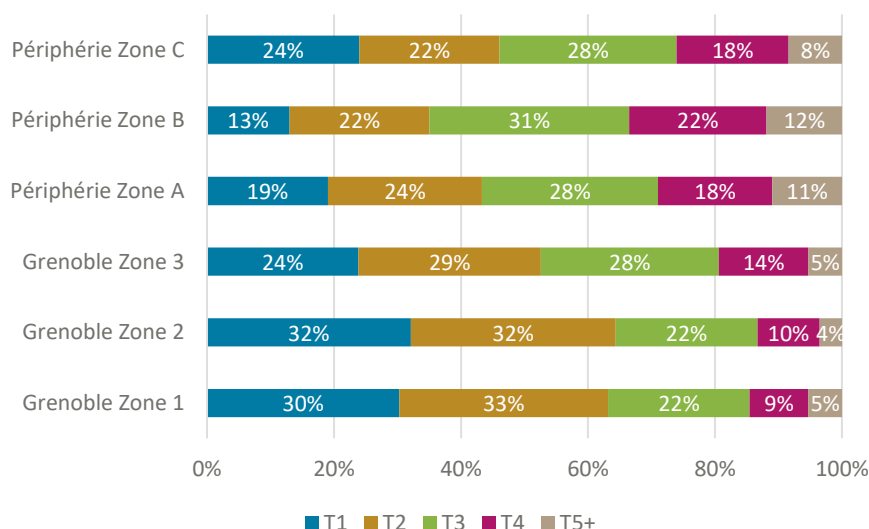
**Tableau 6 : Le parc locatif privé selon le nombre de pièces**

(source : Insee, RP 2018)

	T1	T2	T3	T4	T5+
<b>Grenoble Zone 1</b>	2 847	3 094	2 095	868	499
<b>Grenoble Zone 2</b>	4 401	4 428	3 062	1 343	483
<b>Grenoble Zone 3</b>	3 271	3 940	3 842	1 932	726
<b>Périphérie Zone A</b>	3 128	3 980	4 546	2 960	1 798
<b>Périphérie Zone B</b>	1 441	2 446	3 484	2 400	1 318
<b>Périphérie Zone C</b>	2 381	2 191	2 766	1 753	832
<b>Total</b>	<b>17 469</b>	<b>20 079</b>	<b>19 795</b>	<b>11 256</b>	<b>5 656</b>

### Graphique 3 : Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces

(source : Insee, RP 2018)



### 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 2018)

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
<b>Grenoble Zone 1</b>	15%	15%	28%	21%	12%	9%
<b>Grenoble Zone 2</b>	5%	7%	28%	28%	20%	12%
<b>Grenoble Zone 3</b>	1%	4%	39%	27%	15%	13%
<b>Périphérie Zone A</b>	4%	3%	22%	29%	21%	20%
<b>Périphérie Zone B</b>	5%	5%	32%	30%	14%	14%
<b>Périphérie Zone C</b>	7%	8%	25%	27%	17%	15%
<b>Total</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>29%</b>	<b>27%</b>	<b>17%</b>	<b>14%</b>



Toutefois, de nombreuses opérations immobilières ont été réalisées ces dernières années, permettant de diminuer la part des logements anciens. Ainsi, en 2017, 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.

### Le point sur les réglementations thermiques et environnementales

La réglementation environnementale (RE2020) remplace la réglementation thermique précédente (RT2012). Inscrite dans la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la RE2020 est plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction que les précédentes réglementations.

Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique (renforcement des exigences d'isolation) et du confort des constructions (meilleure résistance aux épisodes de canicule), tout en diminuant leur impact carbone (analyse des émissions du bâtiment tout au long de son cycle de vie).

Ces réglementations thermiques et environnementales trouvent leur traduction au sein du diagnostic de performance énergétique (DPE) rendu obligatoire pour tout bien mis en vente ou en location. Il permet d'informer le futur locataire de la consommation énergétique du logement sur son chauffage, son refroidissement et sa production d'eau chaude sanitaire. Cette consommation est traduite en une étiquette énergétique allant de « A » pour un logement consommant annuellement moins de 51 kWh/m<sup>2</sup> à « G » pour une habitation consommant plus de 450 kWh/m<sup>2</sup> par an.

En application de la loi de lutte contre le dérèglement climatique publiée au Journal officiel du 24 août 2021, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé F ou G (« passoires thermiques ») ne peuvent faire l'objet d'aucune hausse depuis le 24 août 2022. Ce blocage s'applique aux logements loués nus ou meublés. Il concerne aussi bien les nouveaux contrats que les contrats en cours, renouvelés ou tacitement reconduits.

Dès 2025, il sera interdit de mettre en location les passoires thermiques les moins bien isolées (classées G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F). À partir de 2034, ce sont les logements classés E qui seront interdits à la location. Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi.



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

**Sandrine Bologna** (Foncia) : « On observe une attention majeure et grandissante du DPE de la part des locataires. Avec la peur liée à l'augmentation des coûts de l'énergie, la vigilance est maximale lors de l'entrée dans un logement, mais aussi pour les locataires en place. Notons que le DPE est maintenant opposable. Pour autant, il permet un focus sur certains points de contrôle, mais il ne s'agit pas d'une étude complète et globale »

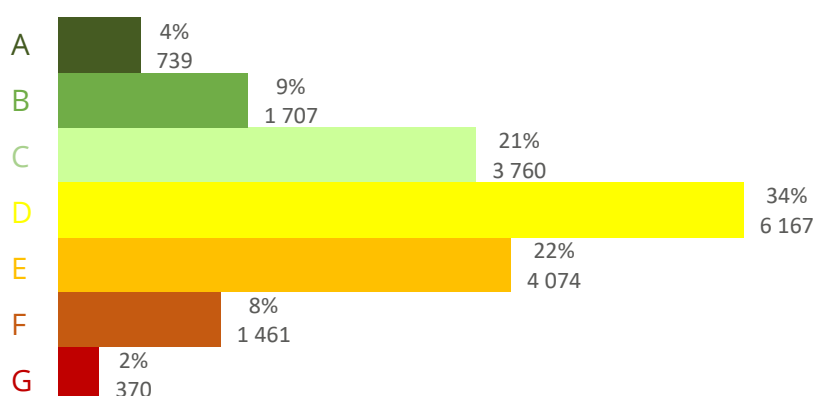
**Vincent Delaunois** (FNAIM) : « À effet immédiat, les impacts de la crise énergétique récente sont essentiellement ressentis coté propriétaires, où un nombre important de logements risquent de sortir du parc locatif car les remises à niveau en copropriété sont compliquées à engager »

## Schéma 2 : Calendrier de retrait des logements du marché locatif selon leur étiquette énergétique



## Graphique 4 : Répartition du parc locatif privé selon le DPE en 2021

(source : OLL 2021)



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 DPE depuis 2011, de nombreux propriétaires ou locataires ignorent encore où se situe leur bien.

Sur l'ensemble des données disponibles sur l'Observatoire, seulement un tiers des logements 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 présents dans l'échantillon. Ils sont représentatifs des habitations construites dans les années 1980-1990, conforme à la RT 2005.



Photo2 @AURG



## SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



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

**Bernard Hofmann** : « L'habitat, ce n'est pas que le logement, c'est tout l'environnement qui fait qu'on puisse habiter. Ce qui nous intéresse, c'est ceux qui habitent dans les logements. »

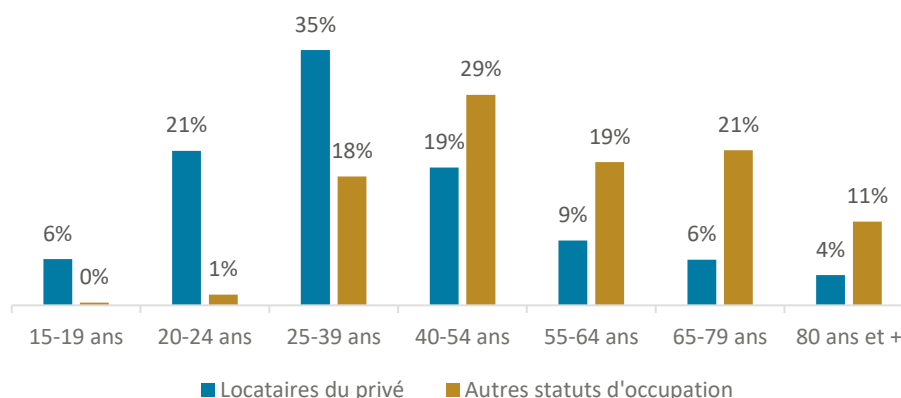
### DES MÉNAGES JEUNES ...

**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.

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 %)**.

#### Graphique 5 : Répartition de la population selon l'âge et le statut d'occupation

(source : Insee, RP 2018)

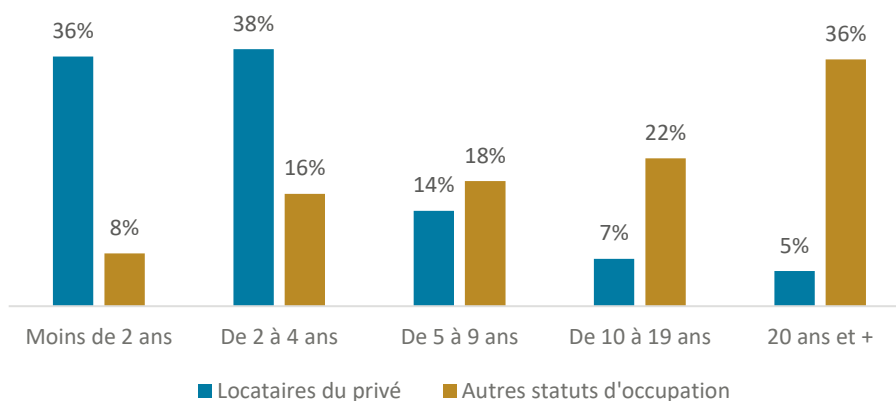


## ... ET TRÈS MOBILES

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 6 : Ancienneté d'emménagement dans le logement par statut d'occupation

(source : Insee, RP 2018)



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 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 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 ménages (40 %), 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 2018)*

	Aucun dipl, BEPC	CAP, BEP	Bac	Sup au bac
<b>Grenoble Zone 1</b>	4%	6%	25%	65%
<b>Grenoble Zone 2</b>	6%	8%	26%	60%
<b>Grenoble Zone 3</b>	13%	15%	24%	48%
<b>Périphérie Zone A</b>	10%	18%	23%	49%
<b>Périphérie Zone B</b>	16%	27%	21%	37%
<b>Périphérie Zone C</b>	18%	26%	24%	33%
<b>Total</b>	<b>11%</b>	<b>17%</b>	<b>24%</b>	<b>49%</b>

## 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 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 2018)*

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



## LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2021

### LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ (ENSEMBLE OLL)

Sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise, **le loyer médian est de 11,0 €/m<sup>2</sup>**.

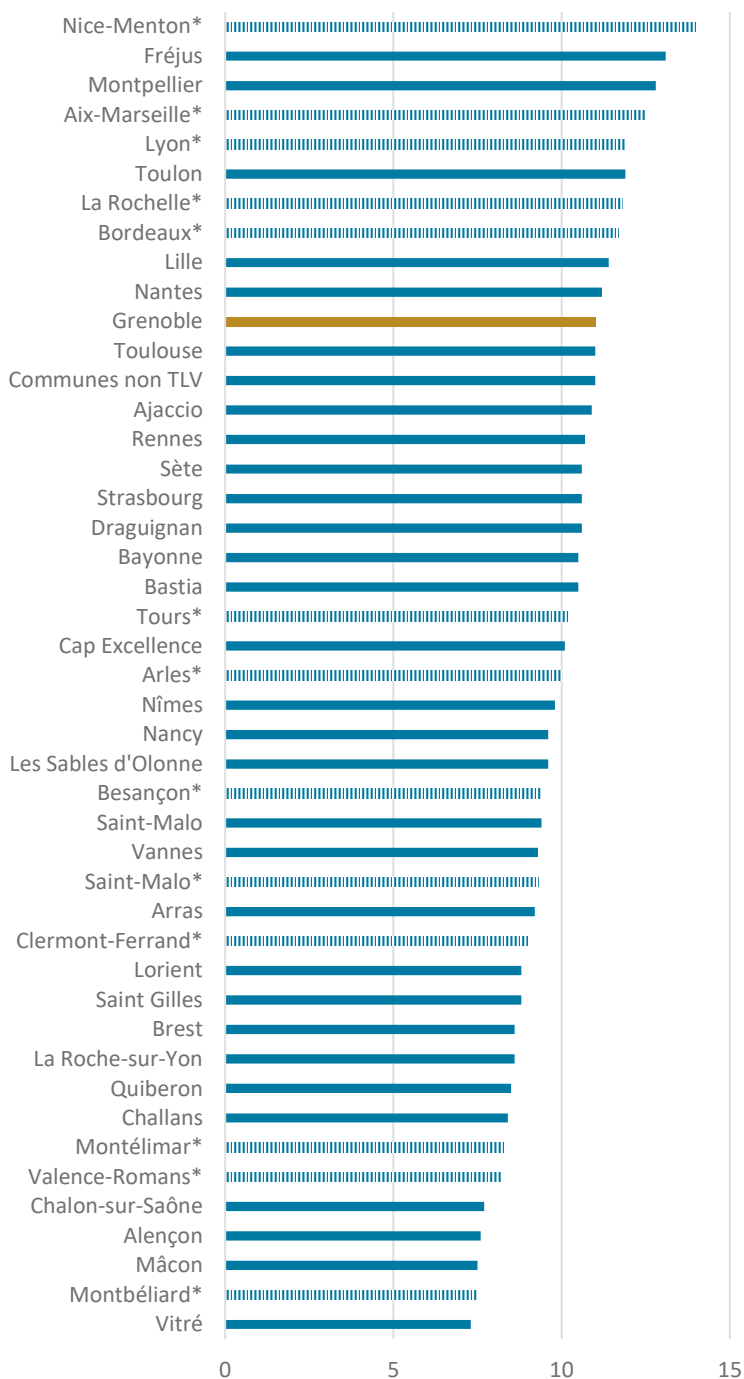
#### Graphique 7 : Niveaux de loyers en €/m<sup>2</sup> dans les agglomérations (hors Paris) couvertes par un OLL

(Source : ANIL - OLL 2022)

\* : données 2020

La région grenobloise présente un loyer médian au m<sup>2</sup> 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.



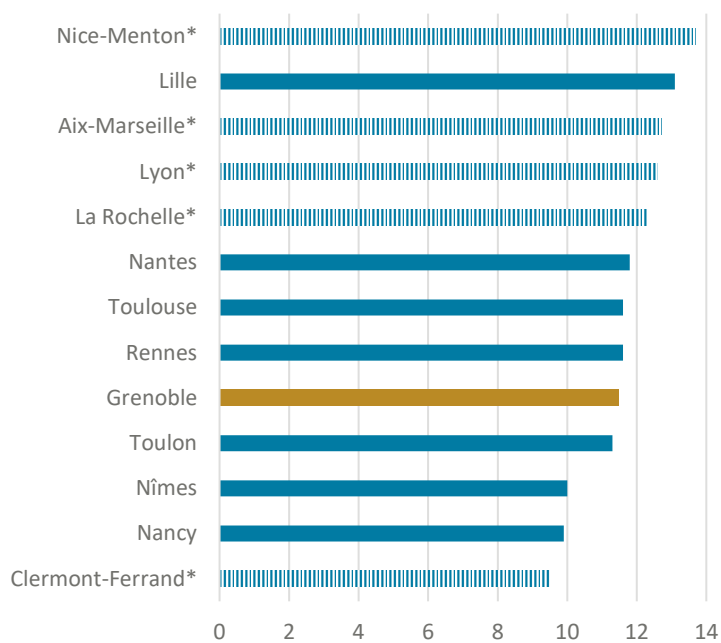


La commune de **Grenoble** a un loyer médian de **11,5 €/m<sup>2</sup>**.

### Graphique 8 : Niveaux de loyers en €/m<sup>2</sup> dans les villes-centre (hors Paris) couvertes par un OLL

(Source : ANIL - OLL 2022)

\* : données 2020



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 (2020 ou 2021) pour seulement 14 villes-centre.

Grenoble se situe quasiment au même niveau que Rennes et Toulouse (11,6 €/m<sup>2</sup>).

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 fiscales<sup>3</sup>.

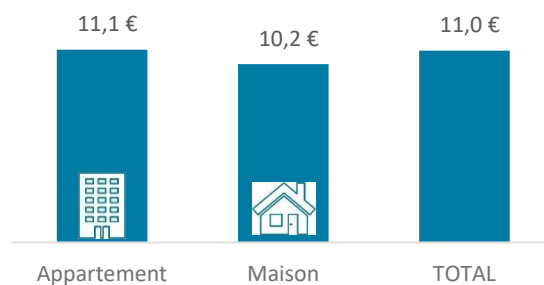
<sup>3</sup> Etude INRA et ESSEC, 2018, *opus cité*

## Un appartement se loue en moyenne 0,8 € de plus par m<sup>2</sup> qu'une maison

Le loyer médian des appartements s'élève à 11,1 €/m<sup>2</sup>, tandis que celui des maisons s'établit à 10,2 €/m<sup>2</sup>.

### Graphique 9 : Loyer médian en €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) est bien plus élevée que celle des appartements (57 m<sup>2</sup>) : les prix au m<sup>2</sup> étant décroissants à la surface, cela élève le prix au m<sup>2</sup> 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.



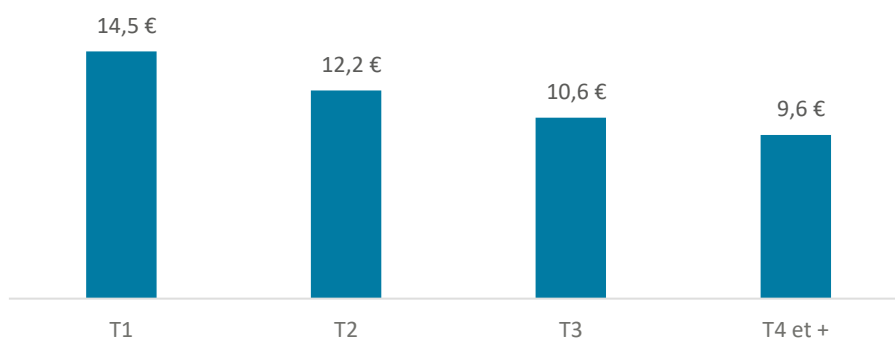
Photo 3 @AURG

## Une forte disparité des loyers sur les logements de petite taille

De manière générale, le prix au m<sup>2</sup> suit une logique assez simple : plus la surface moyenne par nombre de pièces augmente, plus le prix au m<sup>2</sup> sera faible. Ainsi, on observe un coût au m<sup>2</sup> largement supérieur pour un T1 que pour un T3 ou un T4.

### Graphique 10 : Loyer médian selon la typologie des logements en €/m<sup>2</sup>

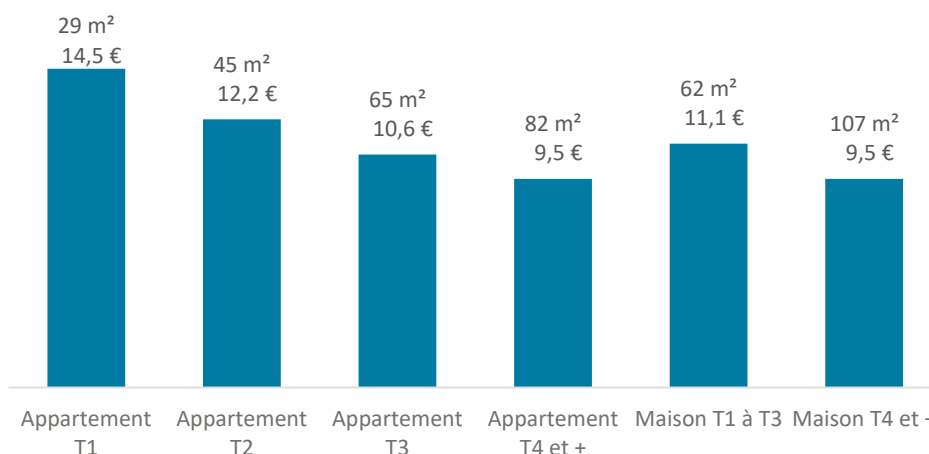
(source : OLL 2022)



Cette différenciation s'explique par un coût fixe de certains équipements comme la cuisine et la salle de bain. 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 d'un logement d'une pièce s'établit à 14,5 €/m<sup>2</sup> soit environ 410 € par mois. En revanche, pour un appartement de 4 pièces, le loyer médian sera de 9,5 €/m<sup>2</sup> soit environ 750 € par mois.

### Graphique 11 : Loyer médian en €/m<sup>2</sup> selon le type de bien et le nombre de pièces

(source : OLL 2022)



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 m<sup>2</sup> supérieur à 16,9 € soit 2,4 € de plus par m<sup>2</sup> que la médiane. Pour un T4 et plus, les 25 % de logements les plus chers auront un coût de 10,9 € par m<sup>2</sup> soit seulement 1,3 € de plus que le loyer médian.

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

**Tableau 10 : Loyer en €/m<sup>2</sup> par quartile selon le nombre de pièces en €/m<sup>2</sup>**

(source : OLL 2022)

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

**Aide à la lecture :**

*1er quartile : 25 % des ménages louant un appartement T2 dans le parc privé ont un loyer inférieur à 10,8 €/m<sup>2</sup>.*

*Médiane : parmi les ménages locataires du privé résidant dans un appartement d'une pièce, la moitié a un loyer inférieur à 14,5 €/m<sup>2</sup>, 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 10,6 €/m<sup>2</sup>.*

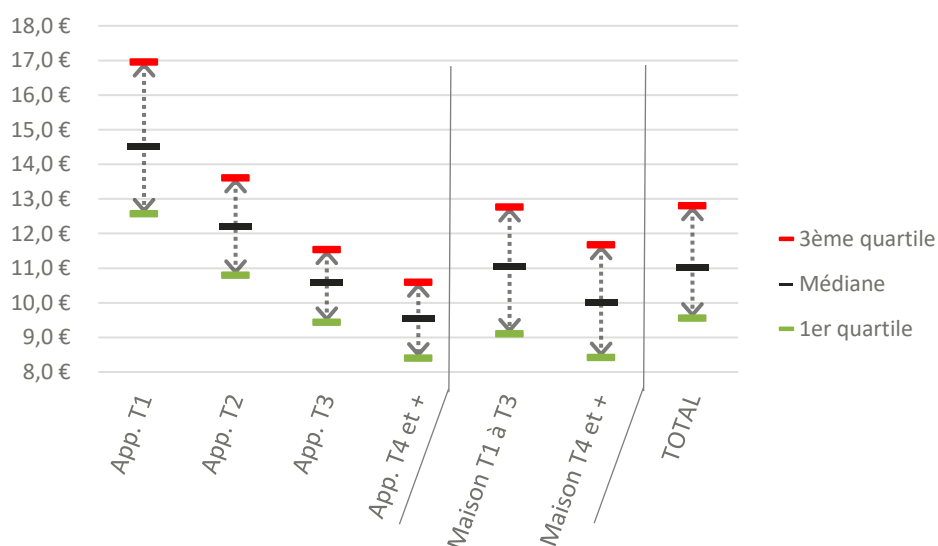


*Paroles d'expert-es – les membres de la CCOLL*

**René Ballain** (OHL / Un toit pour tous) : « Il faut bien mettre en contexte les enseignements de l'observation des loyers, notamment en fonction de la typologie des logements : les loyers sont très différents selon la taille. Il y a une pénalisation sur les petits logements, qui ont une forte variabilité entre le 1er et le 3ème quartile et qui sont justement occupés par des ménages à faibles revenus. »

**Graphique 12 : Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> selon le type de bien**

(source : OLL 2022)

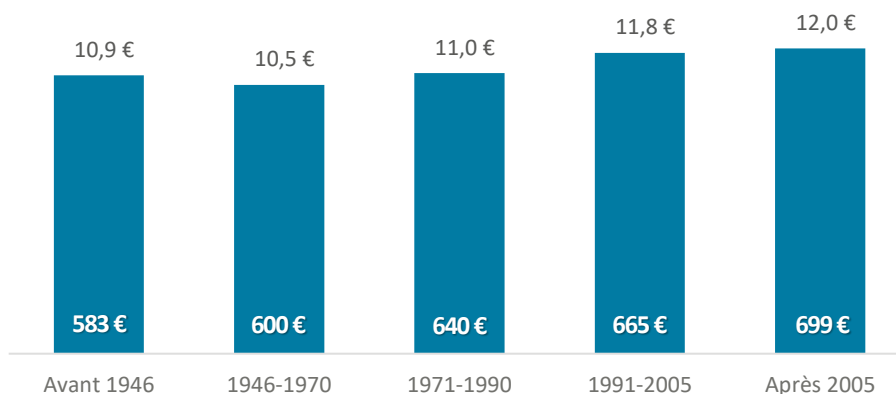


## Des logements récents fortement valorisés, tandis que ceux d'après-guerre sont dévalués

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 10,9 €/m<sup>2</sup>, soit 583 € 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 9,3 €/m<sup>2</sup>, les 25 % les plus chers atteignent plus de 12,9 €/m<sup>2</sup>. Cette disparité 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 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 sur ce type de logements : 10,5 €/m<sup>2</sup>.

### Un loyer médian élevé pour les logements les plus récents

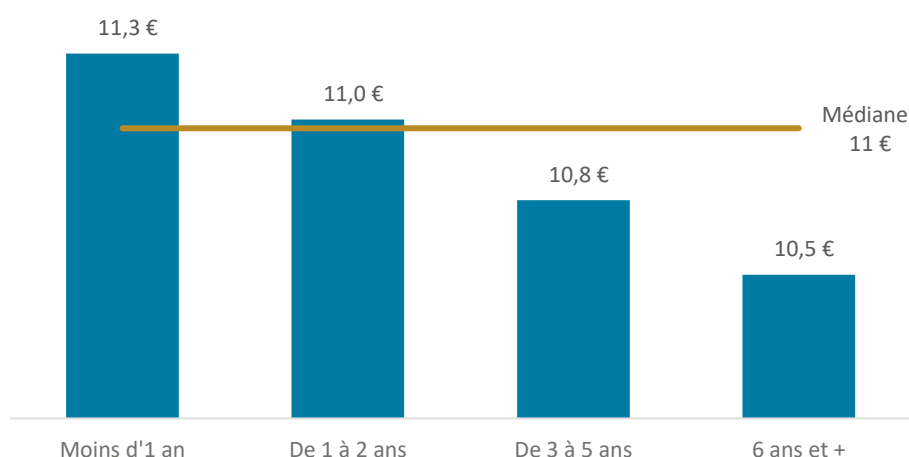
Le loyer des logements construits après 1990 est le plus élevé avec un loyer médian de 11,8 €/m<sup>2</sup> pour les logements construits entre 1991 et 2005 et de 12 €/m<sup>2</sup> pour ceux d'après 2005. Ces logements intègrent souvent des équipements comme une terrasse ou encore un garage qui sont traditionnellement inclus dans le montant du loyer et peuvent expliquer une partie du surcoût.

## Un loyer qui décroît dans la durée

Le niveau du loyer médian diminue en fonction du temps de présence des locataires. Ainsi, ceux emménagés il y a plus de 5 ans connaissent le loyer médian le plus bas (10,5 €/m<sup>2</sup>).

### Graphique 14 : Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement en €/m<sup>2</sup>

(source : OLL 2022)



Le loyer médian de ces ménages qui ont emménagé dans l'année s'établit à 11,3 €/m<sup>2</sup>, supérieur de 40 centimes à celui des ménages présents depuis plus d'un an dans leur logement (10,9 €/m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>, peut également expliquer cette différence.



**10,9 €/m<sup>2</sup>**  
Locataire stable



**11,3 €/m<sup>2</sup>**  
Locataire mobile

## Un probable impact des confinements sur les périodes d'emménagement

Les données présentées dans ce livrable sont millésimées 2021. Cela signifie qu'elles représentent la collecte qui a été menée tout au long de l'année 2021. Pour connaître la totalité des emménagés récents, nous ne conservons ici que les ménages mobiles (par opposition aux ménages stables) et qui ont emménagé entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020.

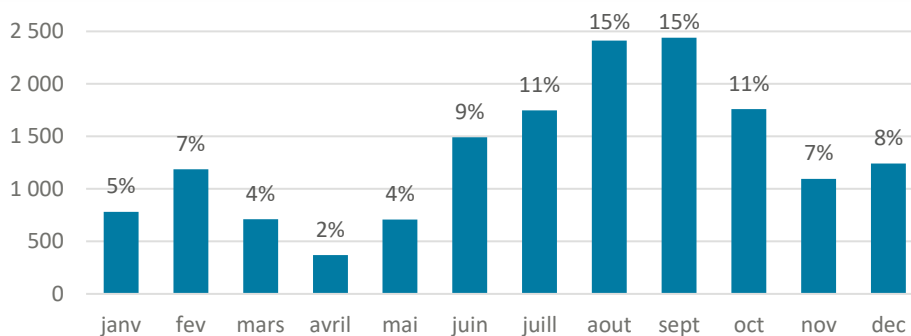
L'activité du marché locatif privé n'est pas lissée sur l'ensemble de l'année ; au contraire, elle est très saisonnière. Avec une forte présence d'étudiants qui sont à la recherche d'un logement durant l'été, la région grenobloise connaît un pic d'emménagement sur la période de rentrée des classes. En effet, 3 emménagements sur 10 (ayant eu lieu au cours de l'année 2020) ont été réalisés en août et septembre.



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.

### Graphique 15 : répartition des locataires mobiles, selon leur mois d'entrée dans le logement

(source : OLL 2022)

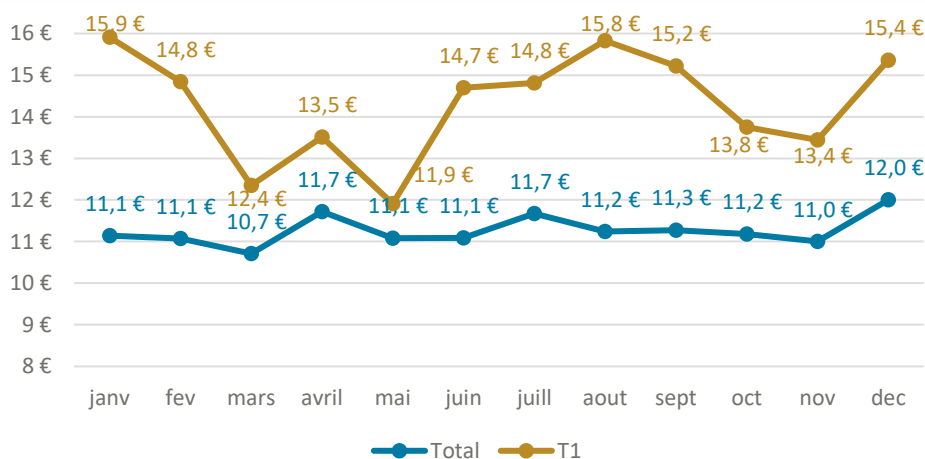


Les loyers du parc total ont une variation relativement limitée selon les mois d'emménagement : entre 10,7 et 12 €/m<sup>2</sup>, le plus souvent autour de 11,1 €/m<sup>2</sup>.

Mais les loyers des T1 ont une volatilité saisonnière bien plus forte en fonction du mois d'entrée, évoluant entre 11,9 et 15,9 €/m<sup>2</sup>.

### Graphique 16 : loyers selon le mois d'entrée dans le logement des locataires mobiles

(source : OLL 2022)



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

**Sandrine Bologna** (Foncia) : « Le confinement a impacté les colocations, la demande s'est largement recentrée sur les T1. Il y a le souhait de ne plus vivre en communauté, mais aussi le développement des cours à distance »

**Vincent Delaunois** (FNAIM) : « Les agents immobiliers FNAIM ne constatent aucun impact de la crise sanitaire sur le marché du logement étudiant »



## Un loyer médian légèrement inférieur en passant par une agence immobilière



**11,1 €/m<sup>2</sup>**

Gestion directe



**11 €/m<sup>2</sup>**

Gestion déléguée

Toutes typologies confondues, les écarts constatés entre les deux modes de gestion sont faibles. En 2021, le loyer médian des logements loués directement par des particuliers (gestion directe) s'élève à 11,1 €/m<sup>2</sup>, il est de 11 €/m<sup>2</sup> lorsque les logements sont loués par une agence immobilière (gestion déléguée).

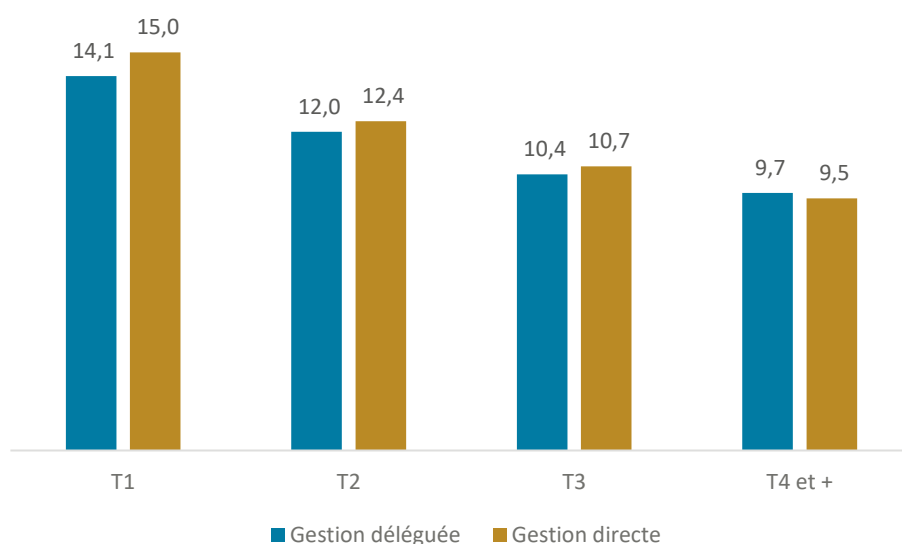
Le plus fort écart est observé sur les T1, où la tension est la plus forte. Pour ces petits logements, le prix au m<sup>2</sup> est supérieur en gestion directe puisqu'on constate un loyer médian de 15 €/m<sup>2</sup> contre 14,1 €/m<sup>2</sup> pour les logements loués par une agence. **L'écart de loyers pour les T1 selon le mode de gestion est constaté depuis le début de l'OLL.**

En somme, pour un même T1 de 29 m<sup>2</sup>, 50 % des locataires paient 435 € par mois en passant directement par un propriétaire contre 409 € via une agence immobilière. Sur un an, un locataire de T1 passant par une agence peut économiser plus de 300 € (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 17 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements en €/m<sup>2</sup>

(source : OLL 2022)



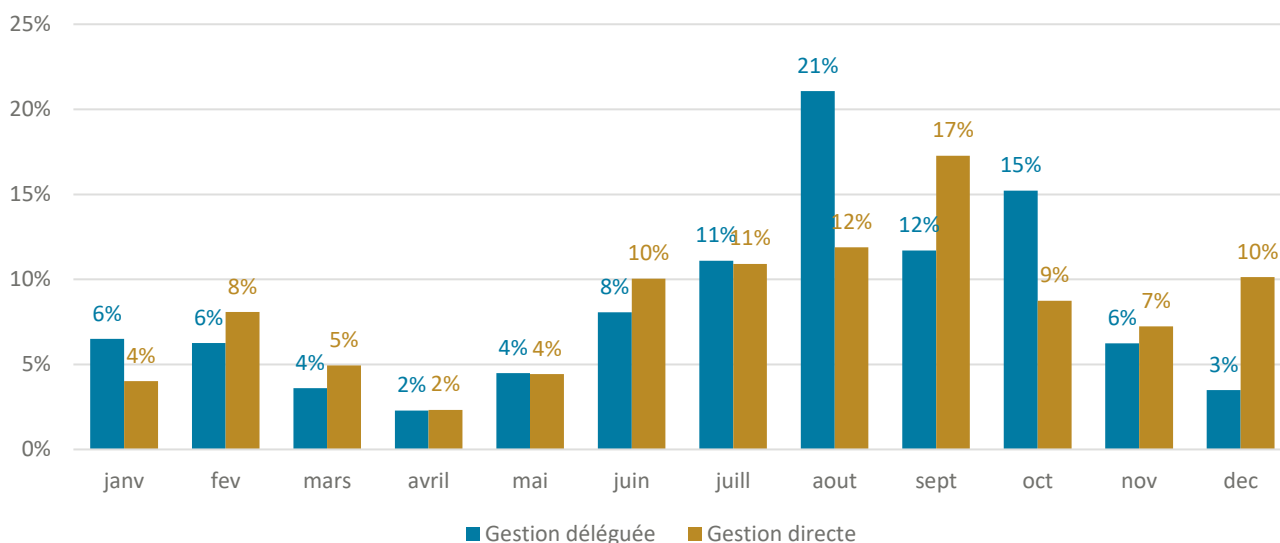
L'activité des agences immobilières (gestion déléguée) est encore plus concentrée sur la période estivale, que l'activité des particuliers (gestion directe).

Ainsi, 21 % des mises en location récentes gérées par une agence se font sur le seul mois d'août. Ce mois ne représente que 12 % des gestions directes récentes.

Pour les agences immobilières, la gestion de la forte demande estivale, pour la rentrée, se fait en embauchant des agents de visites (jobs d'été, stagiaires).

## Graphique 18 : Répartition des mises en location dans l'année, pour chaque mode de gestion

(source : OLL 2022)



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

**Sandrine Bologna** (Foncia) : « La saison s'est décalée : avant 2014, l'activité commençait dès le mois de mai. Depuis la loi ALUR et le préavis d'un mois (au lieu de trois), l'offre se renouvelle chaque mois. Le pic estival s'établit maintenant entre fin août et début octobre (et non plus de juin à août). Quant à expliquer l'écart avec la gestion directe, il est difficile d'établir une hypothèse... Un particulier peut être plus souple et accepter de différer l'entrée dans le logement, ce que Foncia ne fera pas »

**Vincent Delaunois** (FNAIM) : « Les agences immobilières sont ouvertes en août, tandis que les propriétaires louant en direct sont en vacances ... Ils ont loué leur logement en juin / juillet »



Photo @AURG

## ZOOM SUR LE CALCUL D'ÉVOLUTION DES LOYERS

8 873 logements sont collectés dans le cadre de l'OLL, soit 15 % du parc locatif enquêté. Nécessairement, le fait d'observer une partie non exhaustive des loyers génère une part d'incertitude statistique. L'ANIL<sup>4</sup> détermine cette incertitude par le biais de marges d'erreurs calculées par bootstraps<sup>5</sup>.

**Tableau 11 : Résultats des calculs par bootstraps**

(source : ANIL 2022)

	En 2016	En 2017	En 2018	En 2019	En 2020	En 2021
Loyer/m <sup>2</sup> médian	10,7 €	10,8 €	10,8 €	10,8 €	11,0 €	11,0 €
Marge d'erreur calculée par bootstraps	0,10 €	0,08 €	0,08 €	0,10 €	0,07 €	0,06 €
Borne inférieure	10,6 €	10,7 €	10,7 €	10,7 €	10,9 €	10,9 €
Borne supérieure	10,8 €	10,9 €	10,9 €	10,9 €	11,1 €	11,1 €

À l'échelle de l'OLL, les loyers sont donc compris entre la fourchette inférieure et la fourchette supérieure. Les données de l'observatoire sont jugées très qualitatives, du fait d'une marge d'erreur très faible (de l'ordre de quelques centimes). Néanmoins, cette légère marge d'erreur empêche un calcul d'évolution sur deux chiffres calculés d'une année sur l'autre.

Un cas concret : entre 2018 et 2019, selon les chiffres publiés, les loyers auraient augmenté de 0 % (niveau de loyer médian resté à 10,8). Or, si on prend en compte la marge d'erreur, les loyers peuvent avoir évolué de -2 % à +2 % selon la borne de loyers que l'on considère. Et entre -2 %, 0 % et +2 %, les constats sont totalement différents, en particulier dans un contexte de très faible inflation et d'IRL<sup>6</sup> bas. Ce qu'il est possible d'établir à partir des données OLL, c'est que les loyers ont bien augmenté entre 2016 et 2021, mais avec une incertitude sur les taux (entre 1% et 4% selon les bornes que l'on retient).

C'est pour cette raison que l'ANIL est en train de concevoir une méthode reposant sur de l'économétrie, qui aura la capacité d'établir un chiffre d'évolution (à structure de parc constante) et également d'en déterminer la marge d'erreur. Il restera cependant compliqué d'établir avec certitude un niveau d'évolution très précis et les constats resteront délicats à trancher pour les années où l'évolution des loyers a été faible.

<sup>4</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

<sup>5</sup> En statistiques, les techniques de bootstrap sont des méthodes d'inférence statistique basées sur la réplification multiple des données à partir du jeu de données étudié, selon les techniques de rééchantillonnage. Plus précisément, un bootstrap consiste à créer des « nouveaux échantillons » statistiques, mais uniquement par tirage avec remise, à partir de l'échantillon initial (source : Wikipédia)

<sup>6</sup> Indice de Référence des Loyers. Lorsque le bail le prévoit, le loyer du logement peut être révisé chaque année de la valeur de l'évolution annuelle de l'IRL.

## 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 de l'Observatoire.

### La ville-centre

On observe un **loyer médian de 11,5 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la ville-centre**. Toutefois, celui-ci varie d'une zone à une autre de l'Observatoire.

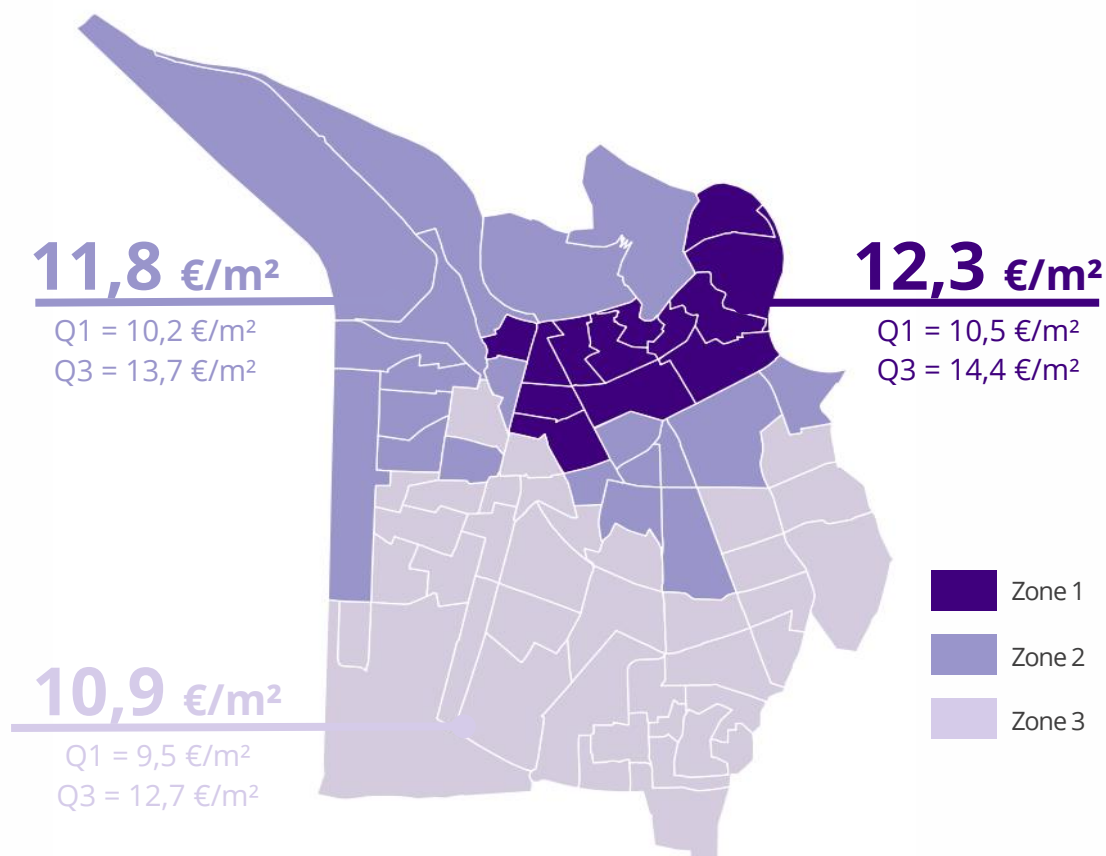
Ainsi, le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (en violet foncé) où **la moitié des ménages ont un loyer supérieur à 12,3 €/m<sup>2</sup>**. Cette zone inclut les quartiers de l'hypercentre comme la place Grenette, la Préfecture ou encore le centre-ville (grande rue) mais également 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 Europole, Saint Laurent ou encore Lustucru. Le loyer médian y est de **11,8 €/m<sup>2</sup>**.

Enfin, on constate un loyer médian de **10,9 €/m<sup>2</sup>** dans les quartiers situés au Sud des grands boulevards mais également dans certains quartiers Nord comme Saint-Bruno ou l'Aigle.

**Carte 6 : Loyer médian en euros/m<sup>2</sup> pour la ville-centre**

(source : OLL, 2021)



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

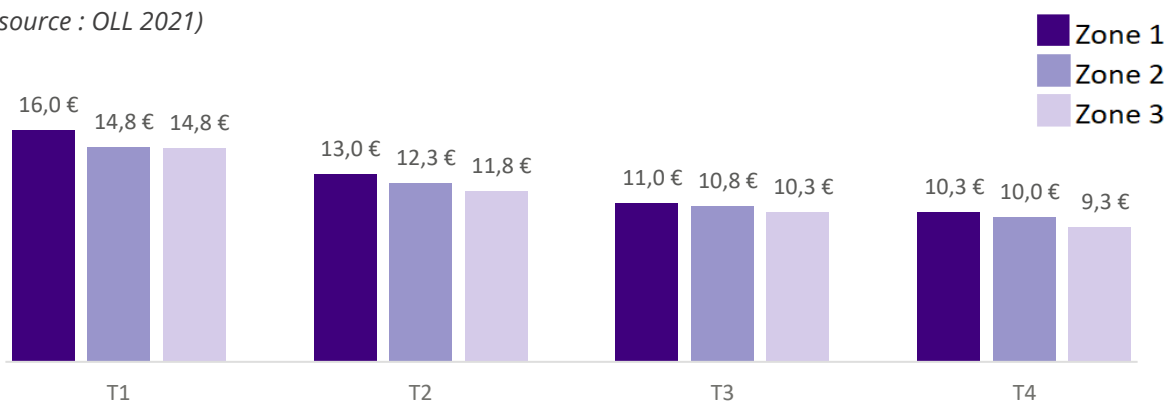
Ainsi, il faudra compter 16 €/m<sup>2</sup> pour un studio ou T1 se situant dans la zone 1 contre 10,3 €/m<sup>2</sup> pour un logement de 4 pièces ou plus, soit 5,7 €/m<sup>2</sup> d'écart entre un logement d'une pièce et de 4 pièces.

Dans la zone 2, les prix médians s'échelonnent de 14,8 €/m<sup>2</sup> pour un T1 à 10 €/m<sup>2</sup> pour un T4 ou plus.

Enfin, concernant la zone 3, le loyer médian varie entre 14,8 €/m<sup>2</sup> et 9,3 €/m<sup>2</sup> selon la typologie.

**Graphique 19 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble**

(source : OLL 2021)



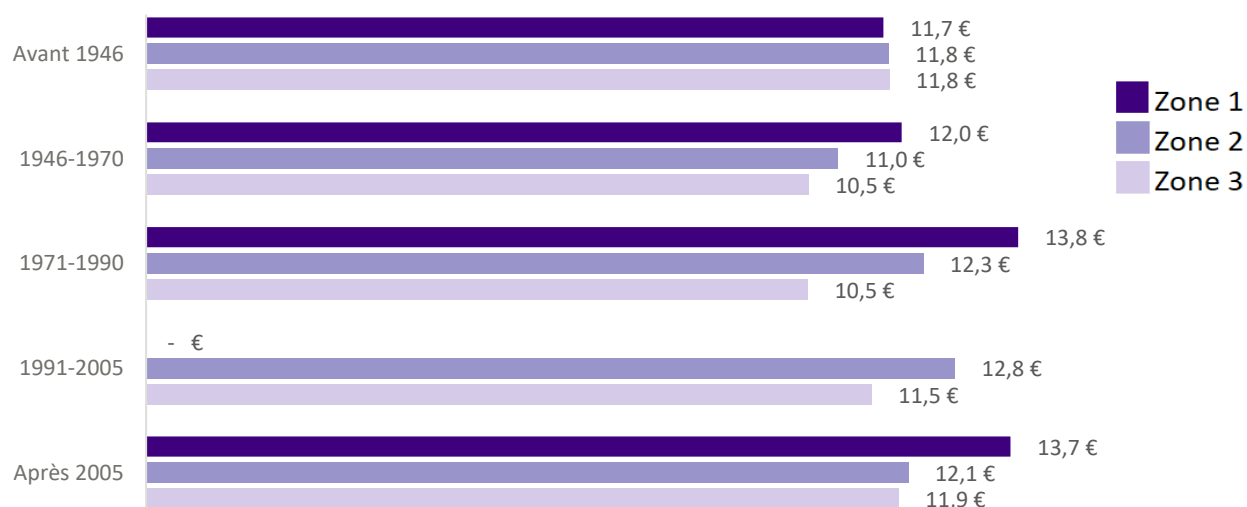
**Les loyers médians varient également selon la période de construction des logements.**

Les logements construits avant-guerre sont très homogènes dans leurs loyers (11,7 à 11,8 €/m<sup>2</sup>)

Dans la zone 1, ce sont les logements construits durant la période 1971-1990 qui sont les plus valorisés (13,8 €/m<sup>2</sup>), ainsi que les logements récents (13,7 €/m<sup>2</sup> après 2005). Dans la zone 2, il s'agit des logements construits entre 1991 et 2005 (12,8 €/m<sup>2</sup>). Enfin, de l'autre côté du spectre, les logements construits entre 1946 et 1990 sont les moins onéreux de la zone 3 (10,5 €/m<sup>2</sup>).

**Graphique 20 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones de Grenoble**

(source : OLL 2021, secret statistique = 20 logements enquêtés)



## La périphérie

Concernant les autres communes de l'Observatoire, **les loyers médians varient de 11,4 €/m<sup>2</sup>** pour la zone la plus chère (en rose) à **9,6 €/m<sup>2</sup>** (en vert).

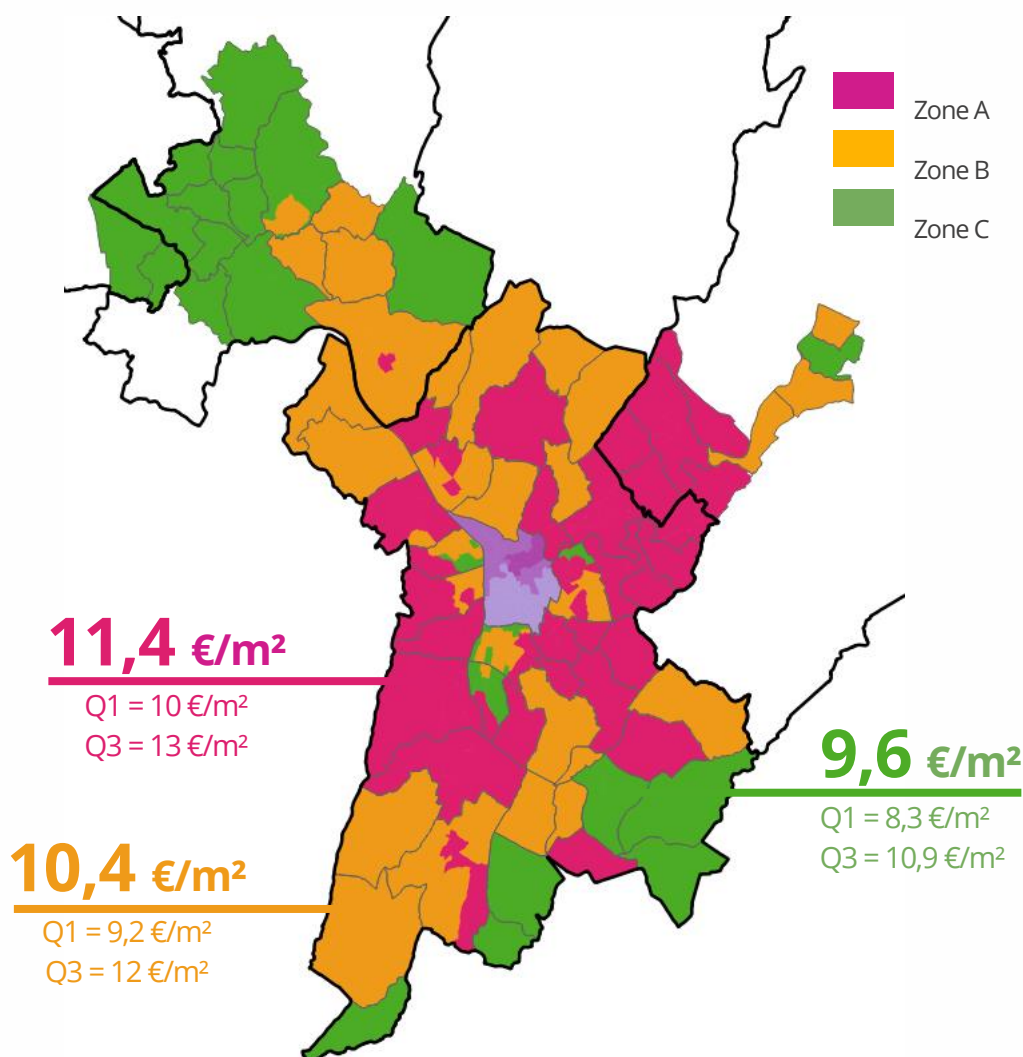
La zone où les loyers sont les plus élevés comprend des communes comme Varcès-Allières et Risset, Quaix en Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin d'Hères ou de Saint-Égrève. L'intégralité des communes et iris présents dans ce secteur est exposée en annexe 2.

Dans la zone B (en jaune) où le loyer médian s'établit à 10,4 €/m<sup>2</sup>, 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 7 : Loyer médian en euros/m<sup>2</sup> pour la périphérie**

(source : OLL 2021)



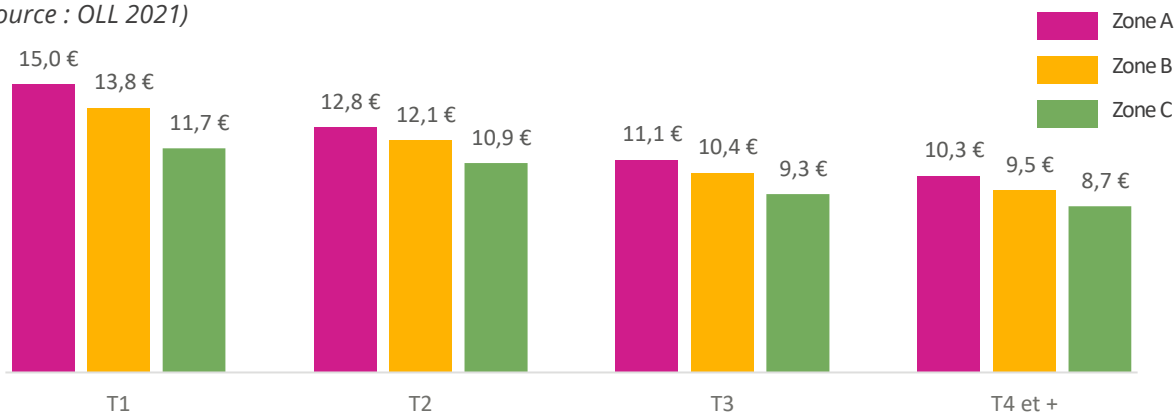
### Selon la typologie de ces logements, le loyer médian va fortement varier.

Ainsi, pour un T1 ou un studio, il faut compter entre 15 €/m<sup>2</sup> pour la zone A et 11,7 €/m<sup>2</sup> pour la zone C.

En revanche, pour un T4 ou plus, les loyers médians seront compris entre 10,3 €/m<sup>2</sup> (zone A) et 8,7 €/m<sup>2</sup> (zone C).

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

(source : OLL 2021)

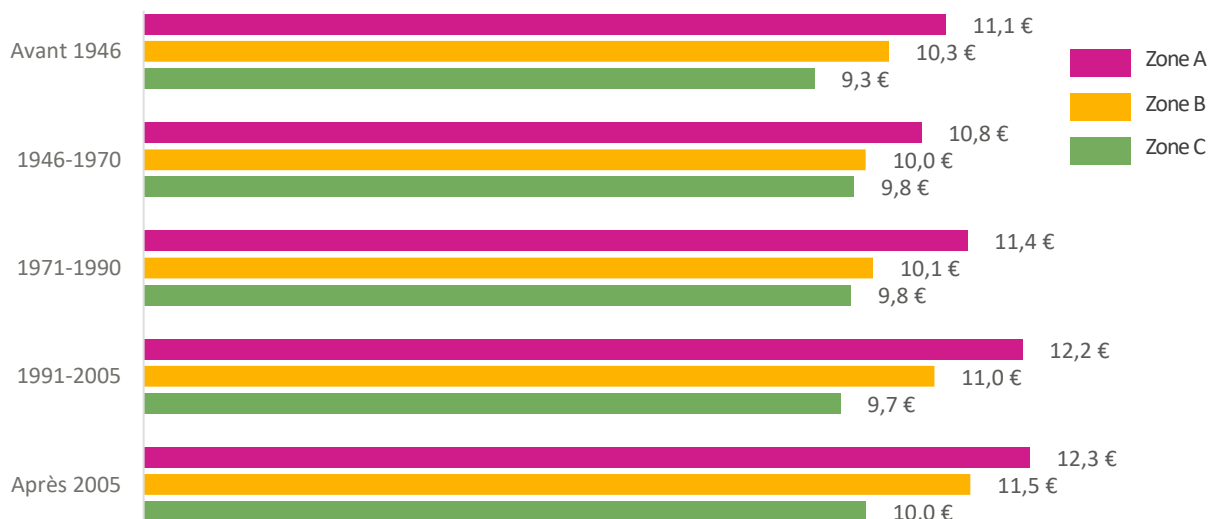


Les logements construits après 2005 sont les plus onéreux pour toute la périphérie, avec un loyer médian variant de 10 €/m<sup>2</sup> pour la zone C à 12,3 €/m<sup>2</sup> pour la zone A.

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 les zones A (10,8 €/m<sup>2</sup>) et B (10 €/m<sup>2</sup>). Pour la zone C, ce sont les logements construits après-guerre qui ont les loyers les plus bas (9,3 €/m<sup>2</sup>).

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

(source : OLL 2021)





## 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
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	
Diabls 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 APPARTEMENT 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 Neyrpic
	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 Engenieres-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

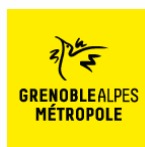
C	Beaucroissant
	Le Champ-près-Frogès
	Charnècles
	Chirens
	Échirolles Les Essarts-Nord
	Échirolles Comboire
	Échirolles Ouest-Sud
	Échirolles Village 2
	Échirolles Surieux
	Échirolles Grand-Place
	Fontaine Aristide-Briand
	Fontaine Bastille
	Fontaine Mairie
	Fontaine Les Floralties
	Fontaine Zone-Industrielle
	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 agences immobilières et les particuliers, tant locataires que propriétaires, qui par la transmission de leurs informations en 2021, permettent de garantir des données de qualité et représentatives du marché locatif grenoblois.

ADVENIS FACILITY MAN	COSTE IMMOBILIER	KD IMMOBILIER
AFEDIM GESTION	DAUCHEZ	L'AGENCE @PART
AGDA ANDREOLETY	EIRL BARBIER-FOLLIOT	LE FICHER DE LA CONSTRUCTION
AGDA VOIRON	MONCENIS SMH	NEXITY LAMY
AGENCE DELPHINE TEILLAUD	FAURE IMMOBILIER	ORALIA GIGNOUX LEMAIRE
AGENCE LE CONNETABLE	FONCIA ALPES DAUPHINE	REGIE ELYSEE
AGIL	FONCIA PROPERTY MANAGEMEN	RESID IMMO
ARCH IMMO	FONCIA SAINT LOUIS	SAGI TER
AUDRAS & DELAUNOIS	FONCIERE ETOILE	SAS SCAPRIM PM
CA IMMOBILIER SERVICES	GIX	SQUARE HABITAT GESTION
CITYA IMMOBILIER ANDREOLETY	Groupe AGDA IMMOBILIER	VALORIS IMMOBILIER
CITYA VENDÔME LUMIÈRE	IMMOBILIERE J & M BUGEY	
CITYA VOIRON	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](http://www.aurg.org)



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

**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



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