



OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



PRÉFECTURE DE L'ISÈRE



LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2024



CHIFFRES-CLÉS	4
CARTE SYNTHÉTIQUE.....	5
PRÉAMBULE	6
MÉTHODOLOGIE	8
MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENT DES DONNÉES.....	8
PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION	8
OBJECTIFS DE COLLECTE	9
 LE PARC LOCATIF PRIVÉ	 12
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	12
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ.....	16
Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements	17
Un parc de logement plutôt ancien avec une efficience énergétique moyenne	19
Zoom sur le repérage des passoires thermiques résidentielles	19
Zoom sur les meublés	21
 SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ	 22
UN PARC OCCUPÉ PAR DES PERSONNES SEULES.....	22
DES MÉNAGES JEUNES	22
UNE SITUATION ÉCONOMIQUE PLUS PRÉCAIRE	23
ZOOM SUR LES ÉTUDIANTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ.....	24
 LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2024	 25
LA DISPERSION DES LOYERS	25
LES LOYERS PAR SURFACE.....	26
Un loyer au m ² plus élevé et plus dispersé pour les petits logements	26
LES LOYERS PAR TYPE DE LOGEMENT	27
Un appartement se loue en moyenne 0,7 € de plus par m ² qu'une maison	27
Des loyers plus hétérogènes dans le petit collectif	28

LES LOYERS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION	29
Des logements récents fortement valorisés, ceux d'après-guerre sont dévalués.....	29
Zoom sur le zonage ABC	30
LES LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'OCCUPATION	32
Une chute des emménagements récents dans les T1.....	32
LES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE.....	36
Les loyers sont plus élevés dans la ville-centre.....	36
CARTE DES LOYERS DE LA VILLE-CENTRE	38
CARTE DES LOYERS DE LA PÉRIPHÉRIE	39
COMPARAISON DES TERRITOIRES COUVERTS PAR UN OLL	40
ANALYSES COMPLÉMENTAIRES	41
LES ÉVOLUTIONS CALCULÉES PAR L'ANIL	41
LES MONTANTS DE LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE DEPUIS 2017	42
PÉRIMÈTRES	43
LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE	43
LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTENANT AUX ZONES HORS GRENOBLE	44
REMERCIEMENTS	47
POUR ALLER PLUS LOIN.....	47
L'OLL RECHERCHE DES VOLONTAIRES.....	48



CHIFFRES-CLÉS

Sources : INSEE RP 2021 et OLL 2024

74 450 logt locatifs privés

dont **58 240 loués vides**
78 % du parc locatif

90 % d'appartements

**37 250 T1-T2
(50 %)**

**40 % construits
avant 1970**

**16 % d'occupants
étudiants**

**63 % d'occupants de
moins de 40 ans**

**62 % d'actifs en emploi,
dont 24 % en contrat précaire**

**35 % présents depuis
moins de 2 ans**

**13 % du parc locatif vide
enquêté
(7 715 logements collectés)**

**1^{er} quartile :
9,9 €/m²**

**Loyer médian :
11,4 €/m²
(646 €/mois)**

**3^{ème} quartile :
13,2 €/m²**

**Grenoble :
11,8 €/m²**

**Périmétrie :
11 €/m²**

**Appartement :
11,4 €/m²**

**Maison :
10,7 €/m²**

**1946-1970 :
10,9 €/m²**

**Après 2005 :
12,3 €/m²**

**Ménages stables :
11,2 €/m²**

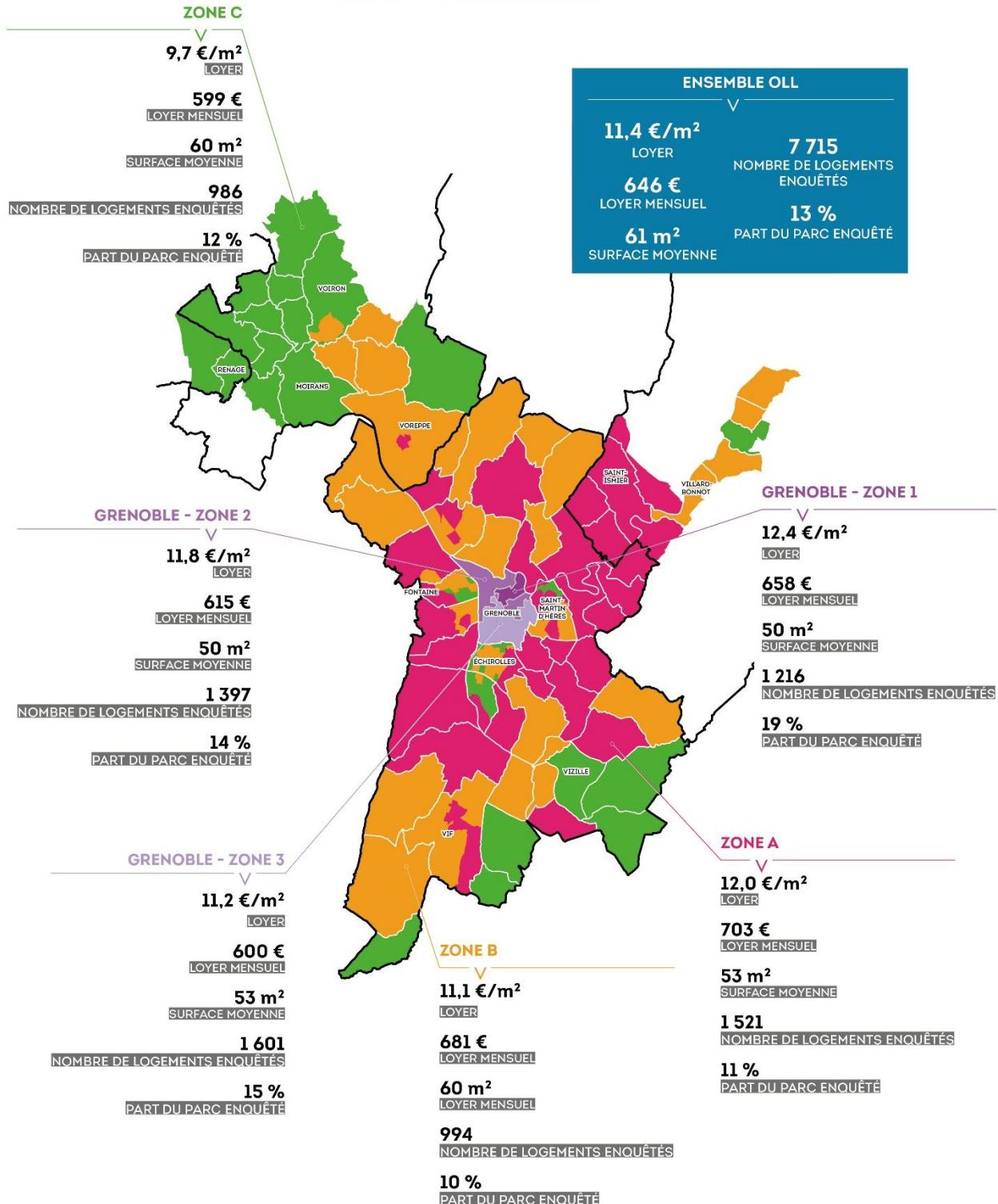
**Emménagés récents :
11,8 €/m²**

CARTE SYNTHÉTIQUE

Carte 1 : carte de synthèse de l'OLL de la région grenobloise en 2024

(sources : Insee RP 2021, OLL 2024)

Détail des communes par zone à retrouver en annexes





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.

LA CCOLL

Acteurs publics associés : (voix consultative)

BAILLEURS

30 % des voix => 10 % par structure

GESTIONNAIRES

30 % des voix => 15 % par structure

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

siégeant à la commission nationale de concertation locative

30 % des voix => 10 % par structure

COLLEGE des PERSONNES QUALIFIEES

en matière de statistique et de logement

10 % des voix => 1,25 % par personne qualifiée

Personnalités :

Juliette Brumelot
Paulette Duarte
Bernard Hofmann
Monique Ruelle

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

Pilotage : L'AGENCE

Présidence 2024-2026 : Cécile Martinet
Présidente de l'ADIL

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.

L'OLL 38 a obtenu son agrément le 10 août 2020, renouvelé le 25 octobre 2024.



TÉMOIGNAGE DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Grenoble-Alpes Métropole est engagée depuis de nombreuses années dans le suivi des marchés locatifs sur son territoire. En 2017, elle a décidé de s'investir dans la construction d'un observatoire local des loyers, permettant d'une part d'améliorer la connaissance de ces marchés, et d'autre part d'expérimenter le dispositif d'encadrement des loyers.

Par décret de novembre 2023, l'État a accepté la demande de la Métropole d'expérimentation d'encadrement des loyers sur le territoire des communes situées en zone tendue.

Aujourd'hui, la métropole dispose d'un outil permettant de limiter les abus et les niveaux de loyers excessifs sans rapport avec la réalité et offre ainsi une protection à plus de 65 000 locataires du parc privé en garantissant une offre abordable pour tous.

Le dispositif d'encadrement des loyers est effectif depuis début 2025, accompagné d'un plan de communication et de la mise en ligne d'un simulateur de loyer, qui a fait partie des pages les plus visitées du site Internet de la Métropole en 2025.

La Métropole souhaite que l'expérimentation portant sur l'encadrement des loyers se prolonge au-delà de 2026. En effet, c'est à partir de fin 2026 que l'impact réel sur les loyers pourra réellement être mesuré grâce au travail précieux de l'Observatoire des Loyers.



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 concerne **4 intercommunalités** : Grenoble-Alpes Métropole dans sa totalité et une partie de : la communauté d'agglomération du Pays Voironnais (CAPV, 15 communes), les communautés de communes du Grésivaudan (10 communes) et de Bièvre-Est (2 communes).

Ces 76 communes sont réparties en 6 zones, 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 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 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 verte contient les communes et quartiers aux loyers les plus bas.

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

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...).

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 2021 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 **8 664 logements loués vides, soit 16 % du parc, répartis en 7 062 logements en gestion déléguée et 1 602 logements en gestion directe**. La collecte supplémentaire de **777 logements meublés** est à répartir parmi ces deux types de gestion. 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 2024, ce sont 29 agences immobilières qui ont participé au dispositif par l'intermédiaire de leurs réseaux nationaux (FNAIM et Clameur). 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 et 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.

Précisions :

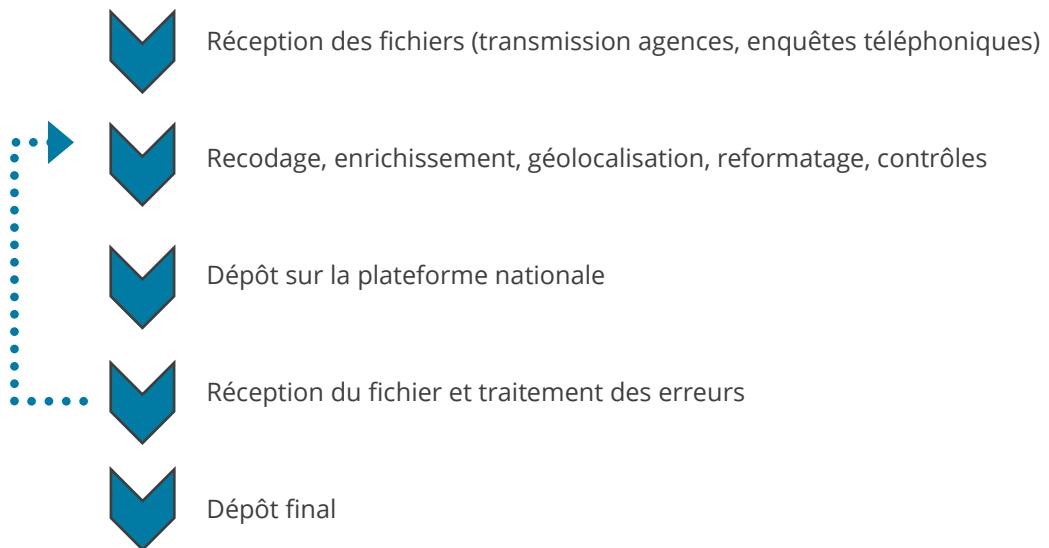
* Un « **logement vide** » n'est pas un logement sans occupant mais un « **logement non meublé** ».

* Seules les **résidences principales** sont observées, dans la mesure où il s'agit du parc locatif privé. Cela exclut : les résidences secondaires, les logements vacants, le parc social, etc.

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 2024, l'Observatoire des loyers de la région grenobloise a collecté **7 715 logements** valides, soit **89 %** des objectifs fixés :

- **6 164 logements en gestion délégués** ont été collectés (87 % des objectifs) auprès de 29 professionnels de l'immobilier différents,
- **1 551 logements en gestion directe** ont été collectés auprès de particuliers (97 % des objectifs).

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

En 2024, les objectifs sont considérés par l'ANIL comme atteints pour la gestion directe et quasiment atteints pour la gestion déléguée.

La collecte en zone 1 a été difficile avec 63 % des objectifs atteints en gestion directe. En gestion déléguée, excepté les logements d'une pièce, la collecte des zones 2 et 4 a également été difficile. De manière globale, la collecte des grands logements et des maisons (56 %) est considérée par l'ANIL comme insuffisante pour les 5 pièces et plus (62 %).

L'organisation de la collecte en gestion directe est un important écueil pour l'atteinte des objectifs. L'enquête téléphonique est de plus en plus compliquée à mener : le panel s'érode et des centaines d'appels doivent être passés pour obtenir 1 nouvelle réponse.

La non-participation des agences immobilières à la collecte locale n'est plus compensée par une transmission aux réseaux nationaux : les remontées sont bien plus faibles que l'année dernière et toujours plus tardives dans l'année. De plus, lorsqu'elle est transmise, la donnée s'avère de mauvaise qualité, nécessitant un temps de traitement très important pour l'Observatoire et de nombreux logements doivent être écartés par manque d'informations pourtant obligatoires.

L'Observatoire rappelle que **les professionnels de l'immobilier sont tenus de contribuer à la collecte**, au plus tard le 1^{er} mars de chaque année. La liste des variables et leur format sont précisés par l'arrêté ministériel (annexe)³.

³ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000041755430/>

Tableau 1 : Objectifs de collecte de logements loués vides (objectifs initiaux + surcollecte)
(source : Anil 2024)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	331	591	443	186	104	1 655	10
Grenoble Zone 2	362	682	506	228	74	1 852	20
Grenoble Zone 3	251	455	466	228	69	1 469	20
Péphérie zone A	179	450	584	366	178	1 757	224
Péphérie zone B	76	226	366	228	95	991	116
Péphérie zone C	102	238	325	200	75	940	73
Total	1 363	2 774	2 887	1 593	780	9 397	753

Tableau 2 : Nombre de logements loués vides collectés en 2024 (dont surcollecte)
(source : Anil 2024)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	383	384	277	113	59	1 216	2
Grenoble Zone 2	376	527	366	100	28	1 397	4
Grenoble Zone 3	455	499	461	152	34	1 601	6
Péphérie zone A	177	407	500	303	134	1 521	115
Péphérie zone B	79	259	354	231	71	994	85
Péphérie zone C	113	310	329	189	45	986	50
Total	1 583	2 386	2 287	1 088	371	7 715	262

Tableau 3 : Taux de réalisation des objectifs 2024
(source : Anil 2024)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	116 %	65 %	63 %	61 %	57 %	73 %	20 %
Grenoble Zone 2	104 %	77 %	72 %	44 %	38 %	75 %	20 %
Grenoble Zone 3	181 %	110 %	99 %	67 %	49 %	109 %	30 %
Péphérie zone A	99 %	90 %	86 %	83 %	75 %	87 %	51 %
Péphérie zone B	104 %	115 %	97 %	101 %	75 %	100 %	73 %
Péphérie zone C	111 %	130 %	101 %	95 %	60 %	105 %	68 %
Total	122 %	90 %	85 %	76 %	62 %	89 %	57 %



CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2021, selon l'Insee, **261 930 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur la région grenobloise (cf. cartes 4 et 5), soit 10 270 résidences principales supplémentaires comparativement à 2015. Cela représente une évolution annuelle de l'ordre de +0,7 %.

Plus de la moitié des résidences principales sont occupées par des propriétaires et **28 % appartiennent au secteur locatif privé** (dont 6 % de meublés). Le parc locatif social représente 16 % des logements.

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

(source : Insee, RP 2021)

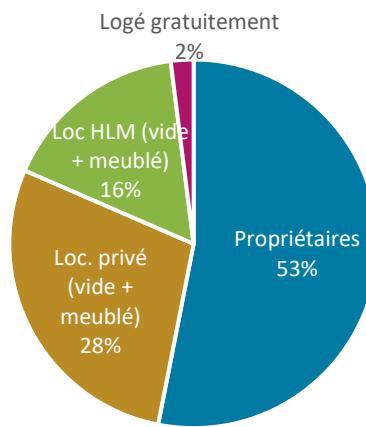


Tableau 4 : Occupation du parc locatif privé par zone

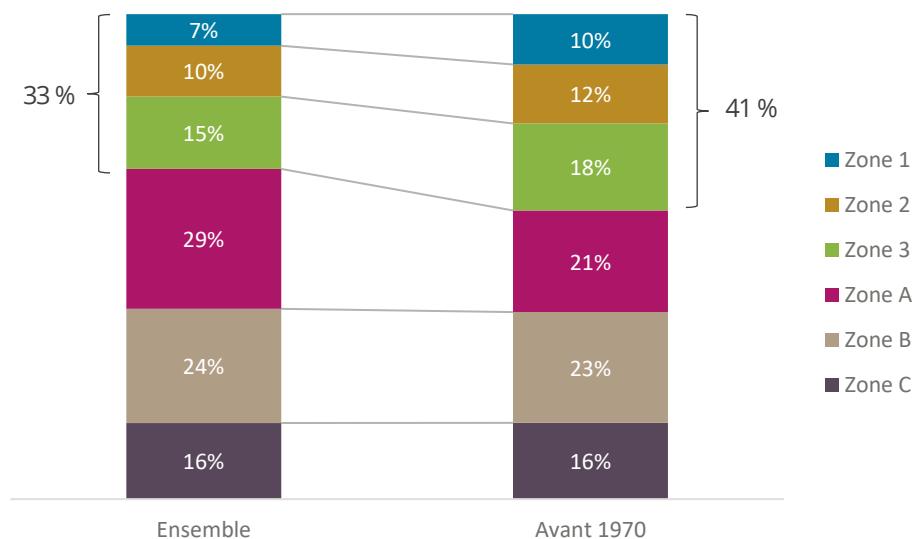
(source : Insee, RP 2021)

	Nb résidences principales	% propriétaire	% locataire privé - vide	% locataire privé - meublé	% locataire social	% logé gratuit
Grenoble Zone 1	17 070	34 %	38 %	15 %	10 %	3 %
Grenoble Zone 2	27 450	34 %	36 %	16 %	13 %	2 %
Grenoble Zone 3	39 080	39 %	27 %	8 %	23 %	3 %
Périmétrie zone A	75 560	62 %	18 %	4 %	14 %	2 %
Périmétrie zone B	61 660	64 %	16 %	2 %	16 %	2 %
Périmétrie zone C	41 120	54 %	20 %	5 %	20 %	2 %
TOTAL	261 930	53 %	22 %	6 %	16 %	2 %

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

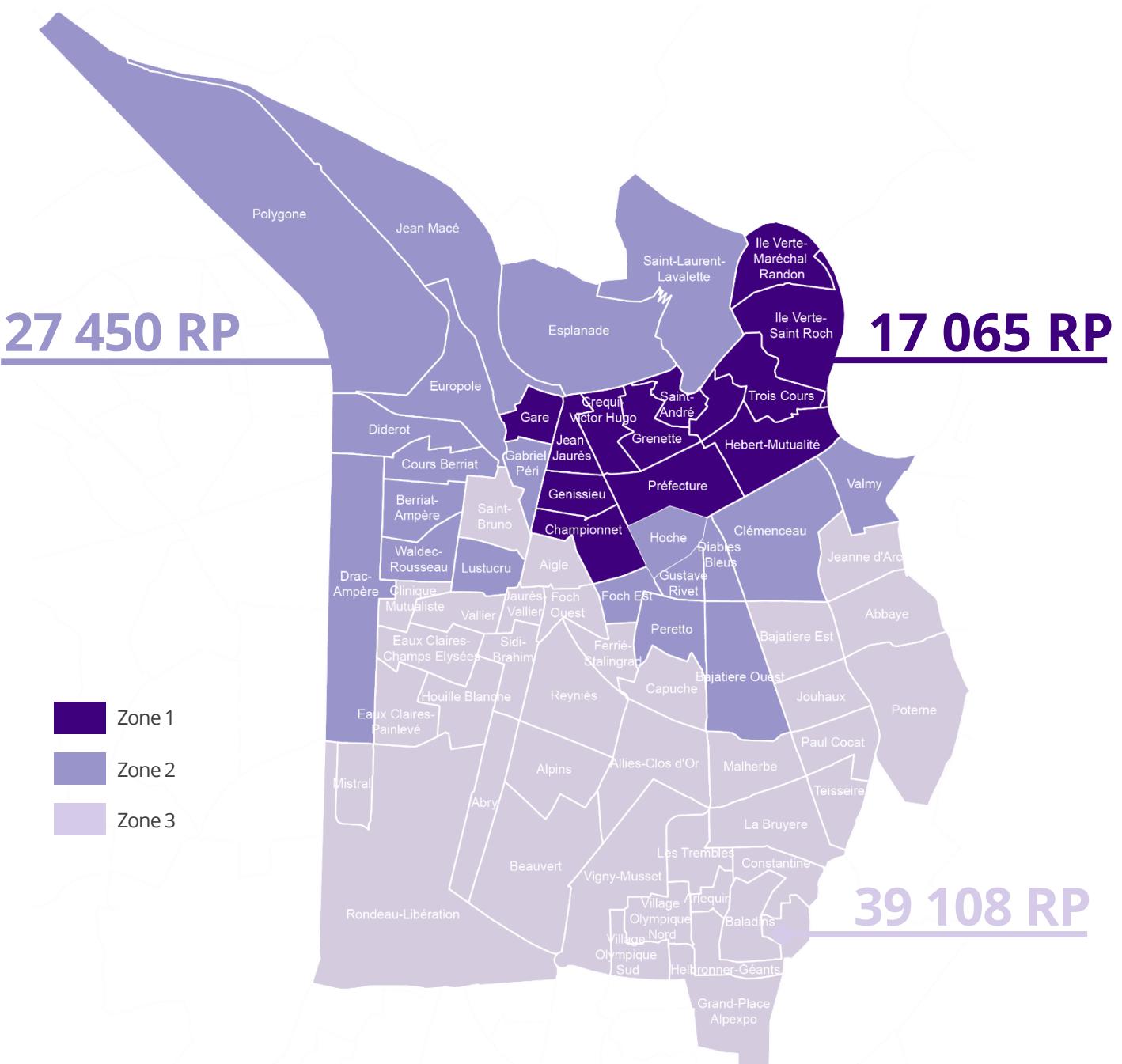
(source : Insee, RP 2021)



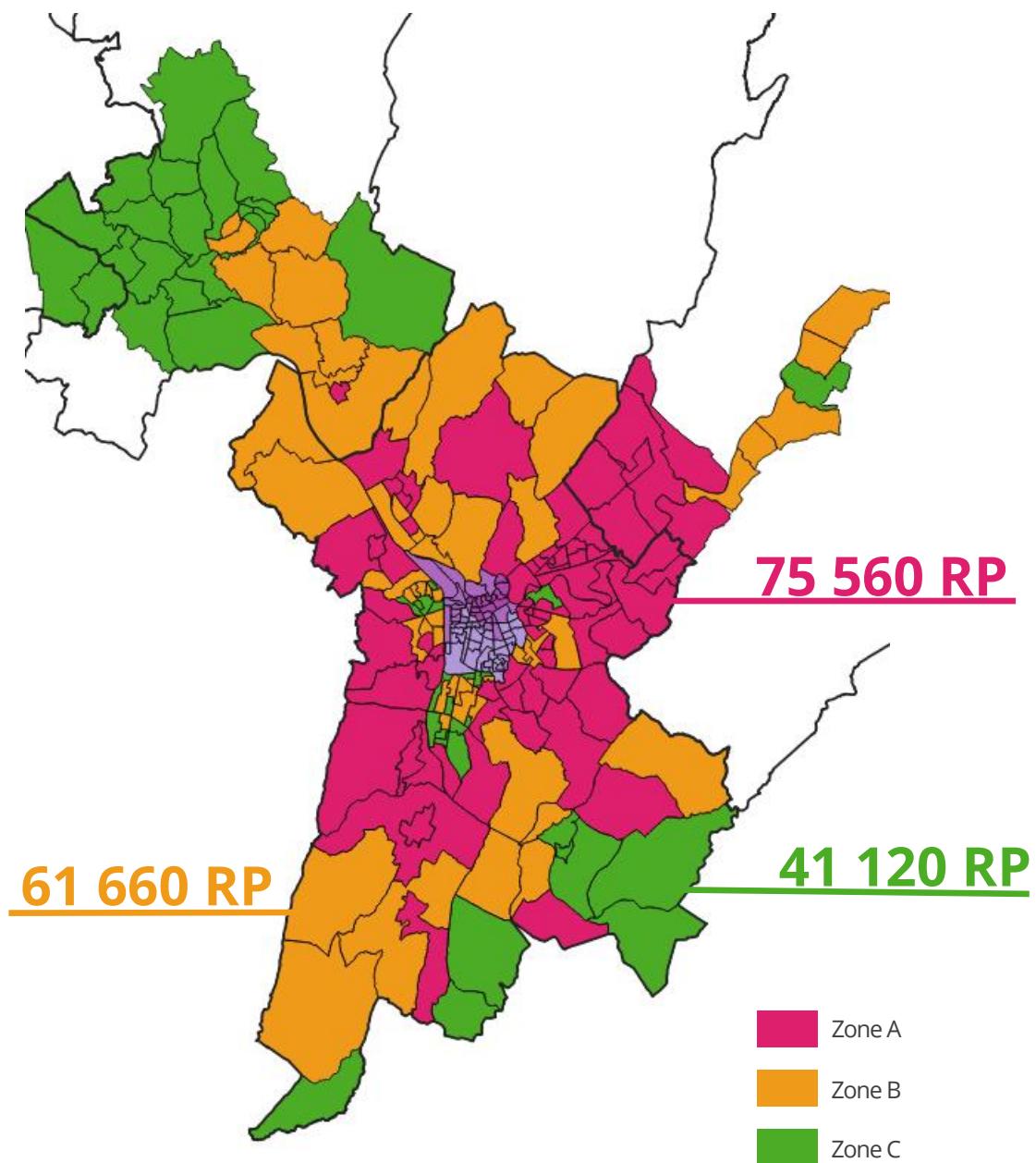
Cette part de logements en locatif privé tend à progresser sur ces 6 dernières années (+0,7 % par an), du fait d'une **croissance importante du nombre de meublés** (+4,5 %/an), tandis que les locations vides stagnent (-0,3 %). Le nombre de résidences principales en propriété et en locatif social a également cru mais de manière moins prononcée avec respectivement +0,5 % et +1 % par an. Enfin, les logements gratuits sont stables avec 0,2 %/an.



**Carte 4 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
ville de Grenoble et nombre de résidences principales (RP)**
(source : Insee RP 2021)



**Carte 5 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
périphérie hors Grenoble et nombre de résidences principales (RP)**
(source : Insee RP 2021)





CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Les 28 % de logements locatifs privés de la zone d'observation représentent 74 450 logements : **58 240 sont loués vides tandis que les 16 210 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 (13 %) et B (17 %). A l'inverse, on ne compte que 1 % de maisons dans la ville-centre.

Tableau 5 : Le parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL

(source : Insee, RP 2021)

	Nombre de logements locatifs privés	% maisons	Poids de la zone dans l'OLL
Grenoble Zone 1	9 080	1 %	12 %
Grenoble Zone 2	14 080	1 %	19 %
Grenoble Zone 3	13 780	1 %	19 %
Périphérie Zone A	16 480	13 %	22 %
Périphérie Zone B	10 900	17 %	15 %
Périphérie Zone C	10 130	11 %	14 %
Total	74 450	7 %	100 %

Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements

Les logements locatifs privés sont majoritairement de petite taille puisque **1 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 6 : Le parc locatif privé selon le nombre de pièces

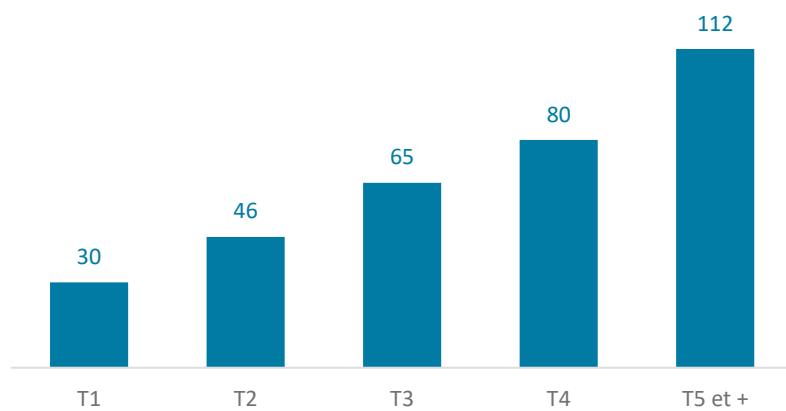
(source : Insee, RP 2021)

	T1	T2	T3	T4	T5+
Grenoble Zone 1	31 %	33 %	22 %	10 %	5 %
Grenoble Zone 2	31 %	32 %	22 %	10 %	4 %
Grenoble Zone 3	23 %	29 %	28 %	14 %	5 %
Péphérie Zone A	17 %	25 %	30 %	18 %	10 %
Péphérie Zone B	12 %	23 %	33 %	21 %	11 %
Péphérie Zone C	23 %	22 %	29 %	18 %	8 %
Total	23 %	27 %	27 %	15 %	7 %

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 (en m²)

(source : OLL 2024)





L'Insee, dans le recensement de la population, ne distingue pas les studios des T1. Or, c'est le recensement qui permet de caler les objectifs de collecte et de calculer la pondération des logements observés par l'OLL. **Il n'est donc pas possible d'analyser les studios séparément des T1.**

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 pour 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 34 m² pour les T5.

Tableau 7 : Surface des logements locatifs privés

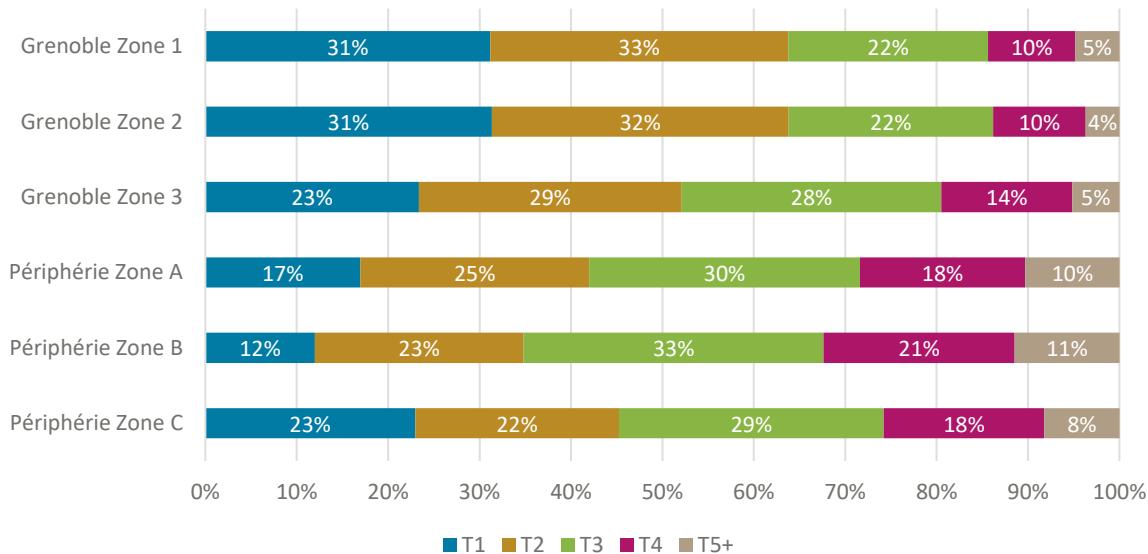
(source : OLL 2024)

	Surface médiane observée	Intervalle de surface de la moitié des logements observés (Q1 à Q3)
Studios / T1	30 m ²	22 à 35 m ²
T2	46 m ²	40 à 51 m ²
T3	65 m ²	60 à 71 m ²
T4	80 m ²	70 à 91 m ²
T5 et plus	112 m ²	100 à 134 m ²

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

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

(source : Insee, RP 2021)



Un parc de logement plutôt ancien avec une efficience 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 59 % des logements de la zone 1.

Tableau 8 : Répartition des logements locatifs privés selon la période de construction
(source : Insee, RP 2021)

	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 %	19 %	12 %	10 %
Grenoble Zone 2	5 %	8 %	27 %	25 %	19 %	15 %
Grenoble Zone 3	1 %	4 %	37 %	27 %	16 %	14 %
Périmétrie Zone A	4 %	3 %	22 %	29 %	19 %	23 %
Périmétrie Zone B	5 %	5 %	31 %	27 %	15 %	17 %
Périmétrie Zone C	6 %	7 %	24 %	29 %	17 %	16 %
Total	6 %	7 %	28 %	27 %	17 %	16 %

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

Ainsi, en 2021, 33 % 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.

Zoom sur le repérage des passoires thermiques résidentielles

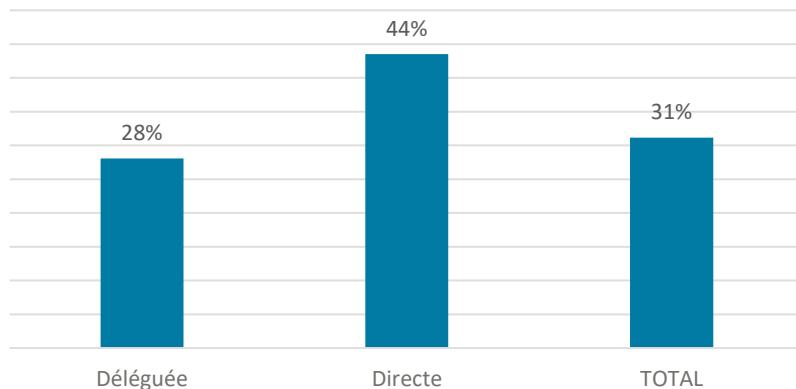
Plusieurs bases de données et outils sont mobilisables pour identifier les passoires thermiques, et notamment : ONB / IMOPE (gérée par URBS), BDNB (gérée par le CSTB), méthodologie développée par les agences d'urbanisme (étude ADEME / Urba4). Des simulations, statistiques ou physiques, sont mises en œuvre pour extrapoler les DPE manquants (s'il n'y a eu ni vente ni mise en location). Il en ressort des résultats qui varient sensiblement, du fait de finalités et de méthodologies différentes. Il est donc nécessaire d'avoir une expertise poussée pour pouvoir produire des analyses sur ce sujet.

Une première projection réalisée par le réseau des 4 agences d'urbanisme de la région Auvergne-Rhône-Alpes (Urba4) donne **une estimation de 9 560 appartements locatifs privés étiquetés F ou G** dans la métropole grenobloise.

De son côté, l'OLL collecte les informations sur les DPE par l'intermédiaire du questionnaire à destination des particuliers et des agences immobilières. Malheureusement, cette variable n'est pas obligatoire et le remplissage est donc très partiel : cette variable est renseignée pour moins d'un logement sur trois en 2024.

Graphique 5 : Part de la collecte avec un DPE connu, par type de gestion

(Source : OLL 2024)

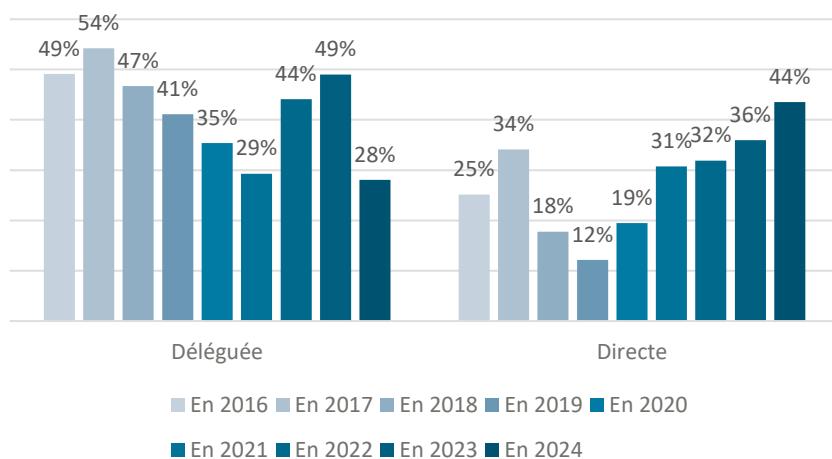


Une première analyse des DPE est à retrouver dans le rapport 2023 de l'OLL (produite sur le millésime 2022). Mais **le taux de collecte de cette variable ne s'étant pas amélioré, l'analyse n'a pas pu être reconduite.**

L'observation sur le temps long montre une forte dégradation de la donnée recueillie auprès des agences immobilières, le point le plus bas étant atteint cette année (28 %). A contrario, l'information est de mieux en mieux connue par les particuliers, le DPE étant connu pour 44 % des logements en gestion directe en 2024.

Graphique 6 : Évolution de la part de la collecte avec un DPE connu, par type de gestion

(Sources : OLL 2024 et précédents)



Zoom sur les meublés

Les acteurs de l'habitat observent une forte augmentation du volume de meublés dans le parc locatif privé, à l'échelle nationale comme locale. Ainsi, dans le périmètre de l'OLL, c'est la typologie qui a le plus augmenté entre 2015 et 2021, passant de 11 750 à 16 210 logements, soit près de 4 500 supplémentaires (+38 % en 6 ans). Dans le même temps, les meublés du parc social sont passés de 1 740 à 1 390, soit une baisse de 350 unités (-20 %).

Dans le périmètre de l'Observatoire, plus de 8 logements privés meublés sur 10 sont localisés dans 4 communes, et plus particulièrement à Grenoble (61 % du total). Pour les 4 principales communes recevant du logement privé meublé, la hausse a été plus forte (+40 % en 6 ans) que dans le reste du territoire (+30 %). À Échirolles, ce parc a doublé en 6 ans, passant de 300 à 600 logements.

Il est à noter que les logements meublés font l'objet d'une collecte par l'OLL mais sont traités à part et n'entrent pas dans les indicateurs calculés pour l'observation.

Tableau 9 : Le parc locatif privé meublé (source : Insee, RP 2021)

	Nb meublés privés 2021	Évolution 2015-2021	Poids
Gières	540	+10 %	3 %
Échirolles	600	+99 %	4 %
Saint-Martin d'Hères	2 500	+37 %	15 %
Grenoble	9 920	+40 %	61 %
4 communes	13 560	+40 %	84 %
Reste OLL	2 650	+30 %	16 %
Total	16 210	+38 %	100 %



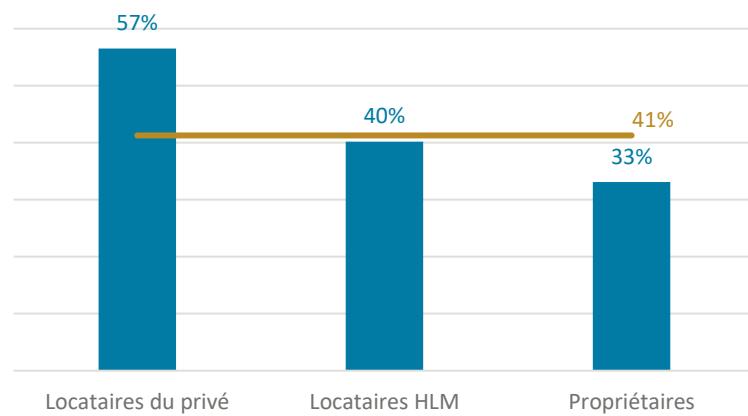
SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

UN PARC OCCUPÉ PAR DES PERSONNES SEULES

Plus d'un logement locatif privé sur deux est occupé par une personne seule (57 %), ce qui est bien plus élevé que dans le cas des autres statuts d'occupation

Graphique 7 : Part des ménages d'une personne en fonction du statut d'occupation

(source : Insee, RP 2021)

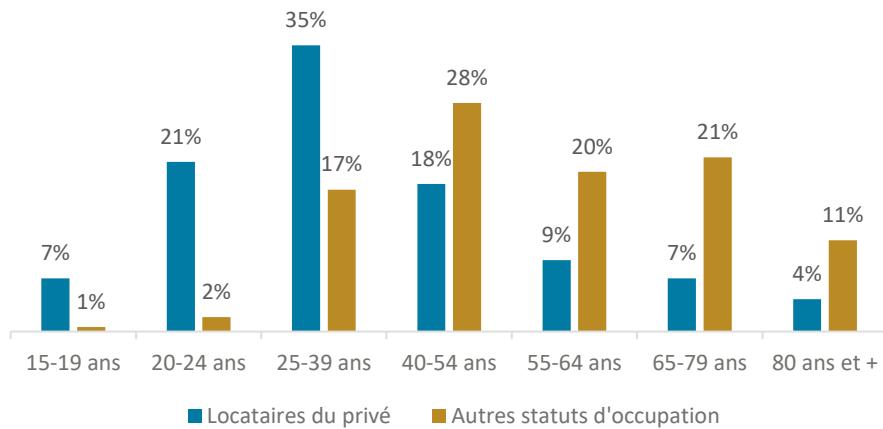


DES MÉNAGES JEUNES

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, cette jeunesse des occupants du parc privé reste marquée sur l'ensemble du territoire.

Graphique 8 : Répartition de la population selon l'âge et le statut d'occupation

(source : Insee, RP 2021)



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 66 % 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, ...)** : 24 %, contre 9 % 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 18 %. Elle reste toutefois largement supérieure aux ménages ayant un autre statut d'occupation.

Tableau 10 : Type de contrat des actifs locataires du privé

(source : Insee, RP 2021)

	Contrat précaire	CDI, fonction publique	Non-salarié
Grenoble Zone 1	31 %	57 %	11 %
Grenoble Zone 2	32 %	60 %	8 %
Grenoble Zone 3	29 %	63 %	8 %
Périmétrie Zone A	17 %	71 %	11 %
Périmétrie Zone B	18 %	72 %	10 %
Périmétrie Zone C	21 %	68 %	12 %
Total	24 %	66 %	10 %



ZOOM SUR LES ÉTUDIANTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

L'un des facteurs, et non des moindres, pouvant expliquer les constatations précédentes (taille du ménage, âge, précarité) est la **forte présence d'étudiants** dans le parc locatif privé de la métropole grenobloise.

Les données détaillées du recensement de la population permettent de connaître les caractéristiques des logements dont la personne de référence (voir « Définition ») est étudiante, en les distinguant des autres ménages. Au total, l'Insee dénombre **11 750 ménages étudiants dans le périmètre de l'OLL, soit 16 % des ménages du parc privé.**

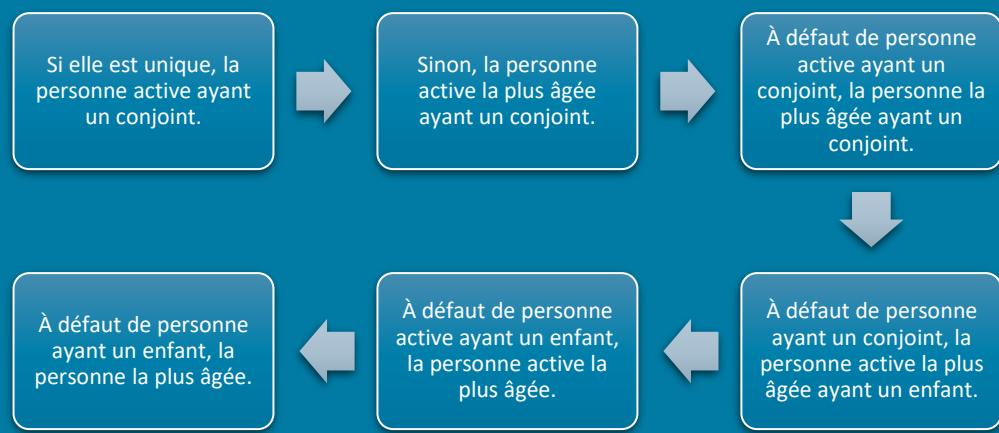
Les ménages étudiants sont quasiment absents en-dehors du cœur métropolitain. Inversement, ils sont très présents dans certains quartiers : à proximité des lieux d'enseignement et dans le centre historique de Grenoble.

Le logement-type d'un ménage étudiant de la région grenobloise : dans du collectif, un logement meublé et de petite taille (1 pièce, moins de 30m²), construit après 1990 et occupé depuis moins de 2 ans.

Définition : Personne de référence du ménage (Insee)

Elle est déterminée en tenant compte de l'activité, du fait d'avoir un conjoint, du fait d'avoir un enfant et de l'âge.

Parmi les personnes permanentes du ménage, il s'agit de :



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2024

LA DISPERSION DES LOYERS

En 2024, le loyer médian de la région grenobloise est de 646 € par mois, soit 11,4 € par m². La moitié des logements se situe entre 527 et 800 €/mois, soit entre 9,9 et 13,2 €/m².

Tableau 11 : Dispersion des loyers du parc locatif privé de la région grenobloise

(source : OLL 2024)

	€ mensuel	€/m ²
D1	431 €	8,5 €
Q1	527 €	9,9 €
Médiane	646 €	11,4 €
Q3	800 €	13,2 €
D9	1 025 €	15,5 €

Le loyer médian cache bien évidemment des disparités entre les logements. En effet, les 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 fiscales⁴.

Définitions :

D1 / 1^{er} décile : 10 % des loyers sont situés au-dessous de la valeur, 90 % sont situés au-dessus.

Q1 / 1^{er} quartile : 25 % des loyers sont situés au-dessous de la valeur, 75 % sont situés au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers sont situés au-dessus, 50 % sont situés au-dessous.

Q3 / 3^{ème} quartile : 25 % des loyers sont situés au-dessus de la valeur, 75 % sont situés au-dessous.

D9 / 9^{ème} décile : 90 % des loyers sont situés au-dessous de la valeur, 10 % sont situés au-dessus.

⁴ Etude INRA et ESSEC, 2018, *opus cité*



LES LOYERS PAR SURFACE

Un loyer au m² plus élevé et plus dispersé pour les petits logements

Le loyer médian d'un logement de moins de 30m² est de 17,1 €/m², contre 10,1 €/m² pour un logement de plus de 120m² (*trait noir sur le graphique 9*).

Les plus petits logements connaissent des valeurs bien plus dispersées que les grands logements. Ainsi, la moitié des petits logements a un loyer compris entre 15,3 et 19,8 €/m², soit 4,5 € d'écart entre le premier quartile (*trait vert*) et le troisième quartile (*trait marron*). Les logements plus grands ont des loyers plus homogènes, avec un écart de seulement 2 à 3 €/m² entre ces quartiles.

Graphique 9 : Dispersion des loyers (en €/m²) par tranche de surface

(source : OLL 2024)

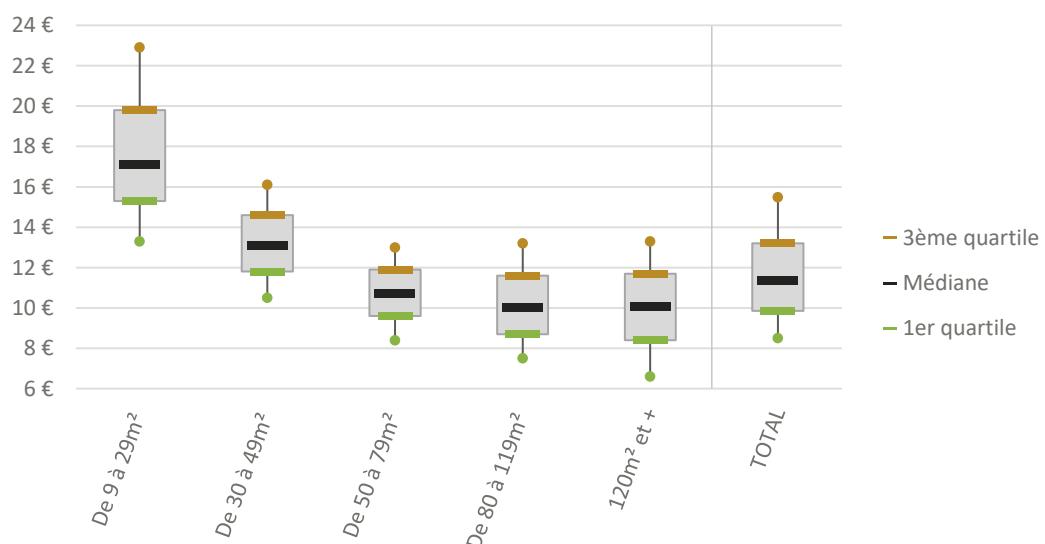


Tableau 12 : Loyers par tranches de surfaces

(source : OLL 2024)

	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile
De 9 à 29m ²	13,3 €/m ²	15,3 €/m ²	17,1 €/m ²	19,8 €/m ²	22,9 €/m ²
De 30 à 49m ²	10,5 €/m ²	11,8 €/m ²	13,1 €/m ²	14,6 €/m ²	16,1 €/m ²
De 50 à 79m ²	8,4 €/m ²	9,6 €/m ²	10,7 €/m ²	11,9 €/m ²	13 €/m ²
De 80 à 119m ²	7,5 €/m ²	8,7 €/m ²	10 €/m ²	11,6 €/m ²	13,2 €/m ²
120m ² et +	6,6 €/m ²	8,4 €/m ²	10,1 €/m ²	11,7 €/m ²	13,3 €/m ²
Total	8,5 €/m²	9,9 €/m²	11,4 €/m²	13,2 €/m²	15,5 €/m²

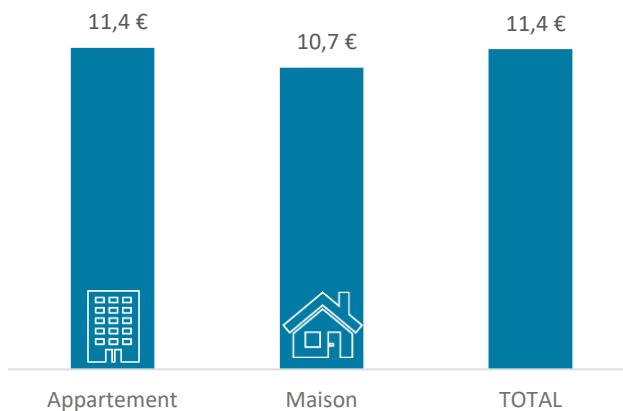
LES LOYERS PAR TYPE DE LOGEMENT

Un appartement se loue en moyenne 0,7 € de plus par m² qu'une maison

Le loyer médian des appartements s'élève à 11,4 €/m², tandis que celui des maisons s'établit à 10,7 €/m².

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

(source : OLL 2024)



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

- La surface médiane des maisons (99 m²) est bien plus élevée que celle des appartements (58 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 parties suivantes*).



Des loyers plus hétérogènes dans le petit collectif

Les maisons connaissent des loyers plus hétérogènes que les appartements, mais ce type de bien est peu fréquent sur le marché locatif.

La plus forte dispersion des loyers se rencontre donc sur les logements d'une pièce : l'écart entre les loyers les moins chers et les plus chers est très important. Cela signifie que les loyers fluctuent plus fortement pour les logements d'une pièce, que pour les autres (T2 et plus). 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 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.

Graphique 11 : Dispersion des loyers (en €/m²) par type de logement

(source : OLL 2024)

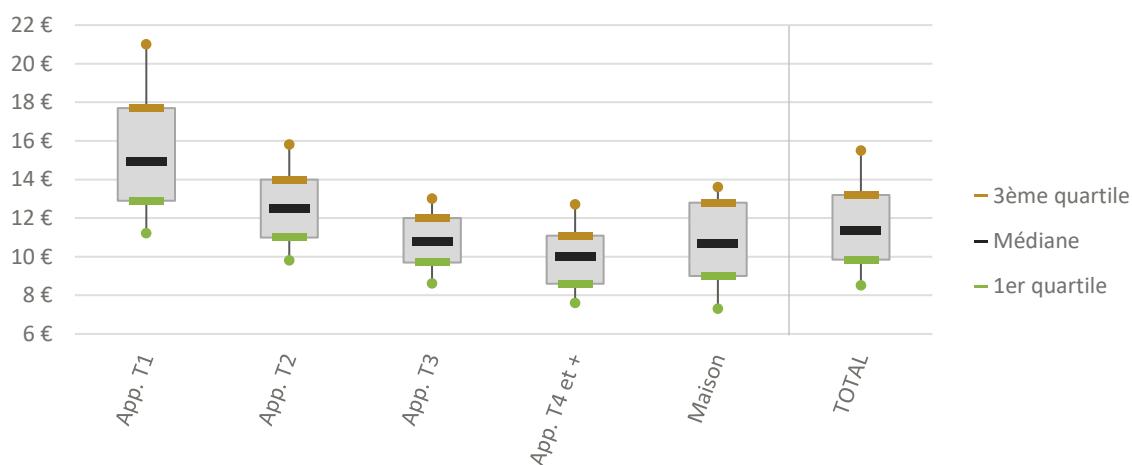


Tableau 13 : Loyers par type de bien en €/m²

(source : OLL 2024)

	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile
Appartement T1	11,2 €	12,9 €	14,9 €	17,7 €	21 €
Appartement T2	9,8 €	11 €	12,5 €	14 €	15,8 €
Appartement T3	8,6 €	9,7 €	10,8 €	12 €	13 €
Appartement T4 et +	7,6 €	8,6 €	10 €	11,1 €	12,7 €
Maison	7,3 €	9 €	10,7 €	12,8 €	13,6 €
Total	8,5 €	9,9 €	11,4 €	13,2 €	15,5 €

LES LOYERS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

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. En effet, les logements construits durant les Trente Glorieuses (1946-1970) sont les moins chers du marché, avec un loyer médian de 10,9 €/m².

A contrario, les logements les plus récents sont les plus chers, avec un loyer médian de 12,5 €/m² pour la période de construction 1991-2005.

Les logements produits avant-guerre ont les loyers les plus dispersés, avec un écart de 3,8 €/m² entre le Q1 et le Q3.

Graphique 12 : Dispersion des loyers (en €/m²) par période de construction

(source : OLL 2024)

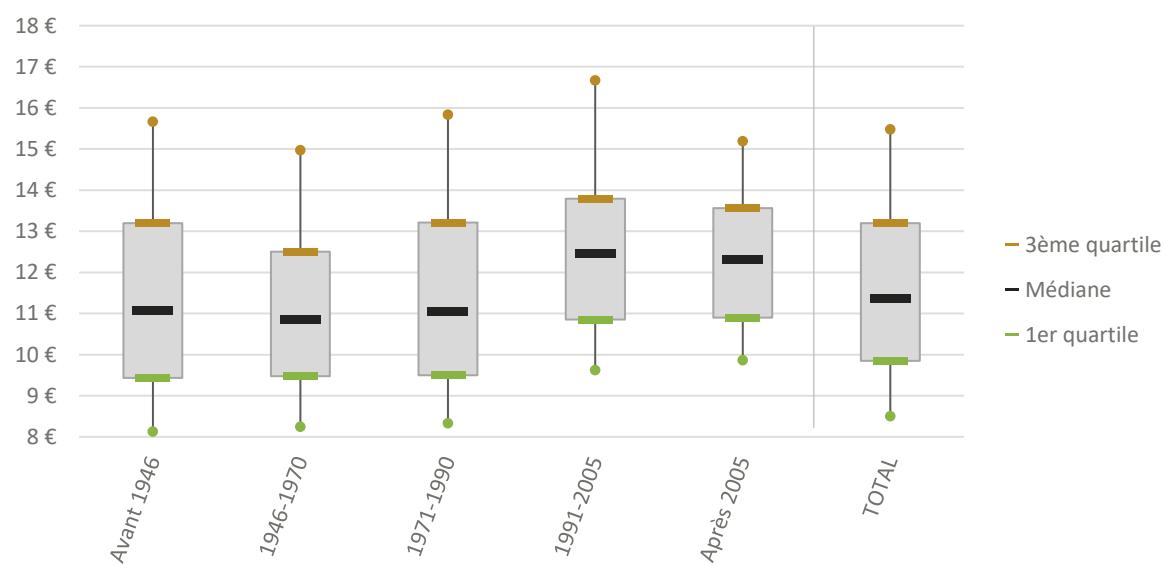


Tableau 14 : Loyer par décile et quartile selon la période de construction

(source : OLL 2024)

	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile
Avant 1946	8,1 €/m ²	9,4 €/m ²	11,1 €/m ²	13,2 €/m ²	15,7 €/m ²
1946-1970	8,2 €/m ²	9,5 €/m ²	10,9 €/m ²	12,5 €/m ²	15 €/m ²
1971-1990	8,3 €/m ²	9,5 €/m ²	11 €/m ²	13,2 €/m ²	15,8 €/m ²
1991-2005	9,6 €/m ²	10,8 €/m ²	12,5 €/m ²	13,8 €/m ²	16,7 €/m ²
Après 2005	9,9 €/m ²	10,9 €/m ²	12,3 €/m ²	13,6 €/m ²	15,2 €/m ²
Total	8,5 €/m²	9,8 €/m²	11,4 €/m²	13,2 €/m²	15,5 €/m²



Des logements d'avant 1946 hétérogènes

Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 11,1 €/m², soit 612 € par mois.

On retrouve ces logements dans le centre historique de Grenoble. Leur positionnement et leur typologie (majoritairement des T1 et T2) expliquent un niveau de loyer au m² relativement élevé. 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

Le loyer médian des logements construits entre 1946 et 1970 s'établit à 10,9 €/m², soit 600 € par mois.

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 ensembles a également évolué dans le temps.

Un loyer médian élevé pour les logements les plus récents

Le loyer médian des logements construits entre 1991 et 2005 s'établit à 12,5 €/m², soit 700 € par mois. Il est de 12,3 €/m², soit 730 € par mois, pour les logements construits 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. Les réglementations thermiques (RT 2005, 2012, 2020) assurent également une certaine qualité thermique des logements. La plupart des dispositifs d'investissement locatif concernent les logements neufs voire récents, ce qui permet de réguler en partie les niveaux de loyer sur ce segment.

Zoom sur le zonage ABC

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ». L'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définit le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire. Cette tension se mesure à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) ainsi que des indicateurs : notamment les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation⁵.

Les zones A bis (Paris et région parisienne), A (communes où les loyers des logements sont très élevés) et B1 (communes où les loyers sont élevés) présentent un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. La zone B2 rassemble des communes où les loyers sont assez élevés. La zone C regroupe le reste du territoire.

Le zonage ABC est notamment utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables (plafonds de loyer et/ou de ressources) aux aides relatives à l'investissement locatif (Denormandie, Pinel, Loc'avantages), à l'accession à la propriété (PSLA, PTZ, TVA à taux réduit en zone ANRU et QPV, BRS), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

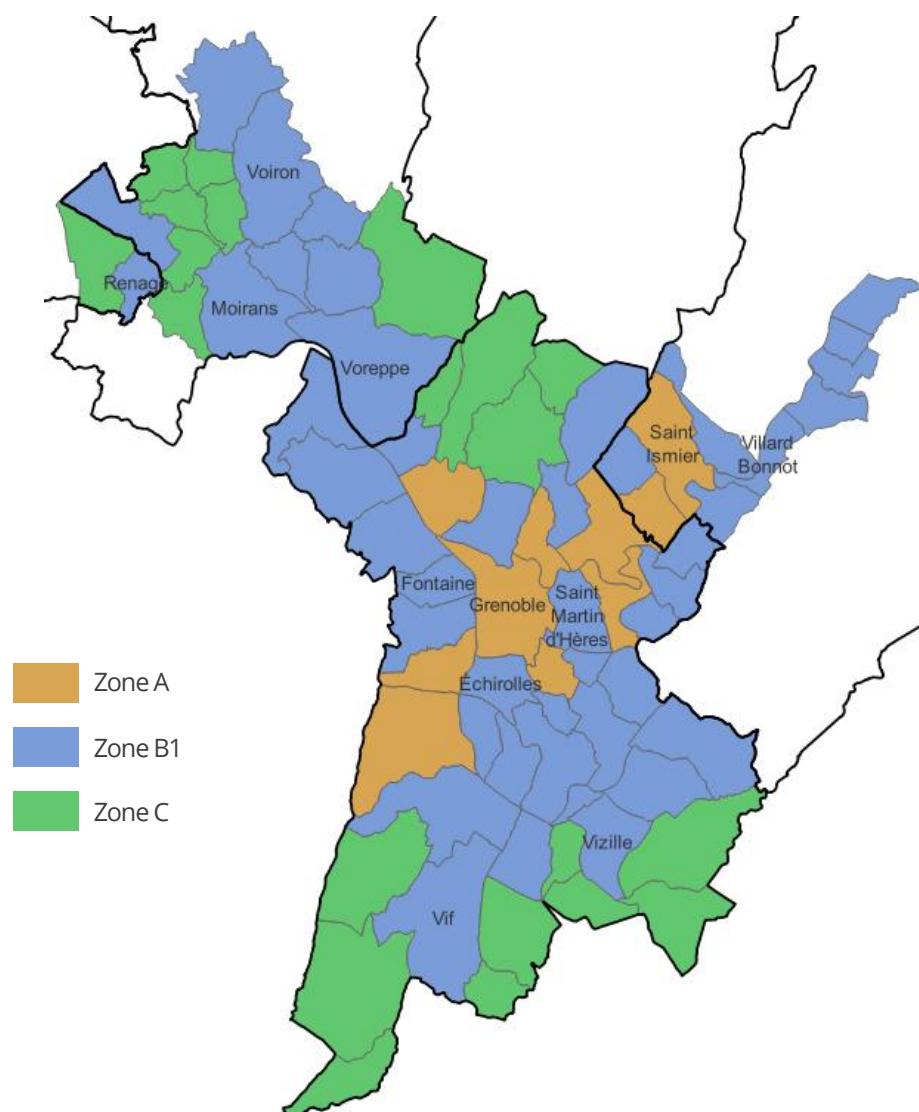
⁵ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/zonage-b-c>

Le zonage ABC a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été refondu depuis, en 2006, 2009 et 2014. Depuis 2014, le zonage a fait l'objet de cinq révisions partielles depuis 2019. Au titre de la dernière en date, un arrêté du 5 septembre 2025 a reclassé 468 communes.

La majorité du périmètre de l'OLL est situé dans la zone B1 (45 communes, dont Grenoble) et la zone C (21 communes). Au cours de la révision de 2025, 3 communes ont été reclassées dans la zone A, qui compte maintenant 10 communes.

Carte 6 : Zonage A-B-C (septembre 2025)

(source : datagouv, 2025)





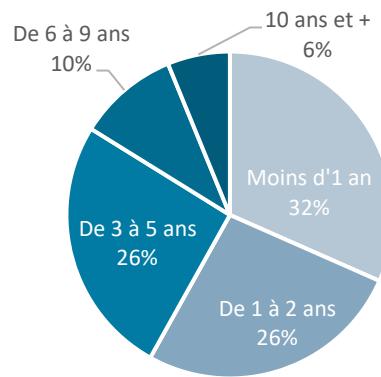
LES LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

Une chute des emménagements récents dans les T1

Près d'un tiers des locataires du parc privé sont entrés dans leur logement depuis moins d'1 an. La moitié est présente depuis 1 à 5 ans. Seulement 6 % occupent leur logement depuis 10 ans et plus.

Graphique 13 : Durée d'occupation des logements locatifs privés

(source : OLL 2024)

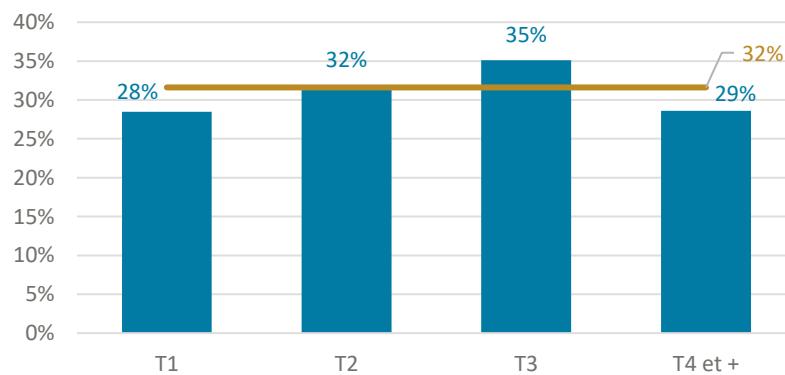


Les locataires entrés depuis moins d'un an dans leur logement sont appelés « mobiles », les locataires présents depuis plus d'un an sont appelés « stables ». Le taux de rotation est la part des locataires mobiles dans le parc.

Habituellement, ce sont les petites typologies qui ont le taux de locataires mobiles le plus élevé. Mais en 2024, la tendance s'est inversée et c'est dans les T1 que le taux de rotation est le plus faible : 37 % des locataires de T1 étaient mobiles en 2023, contre 28 % cette année.

Graphique 14 : Taux de locataires mobiles

(source : OLL 2024)

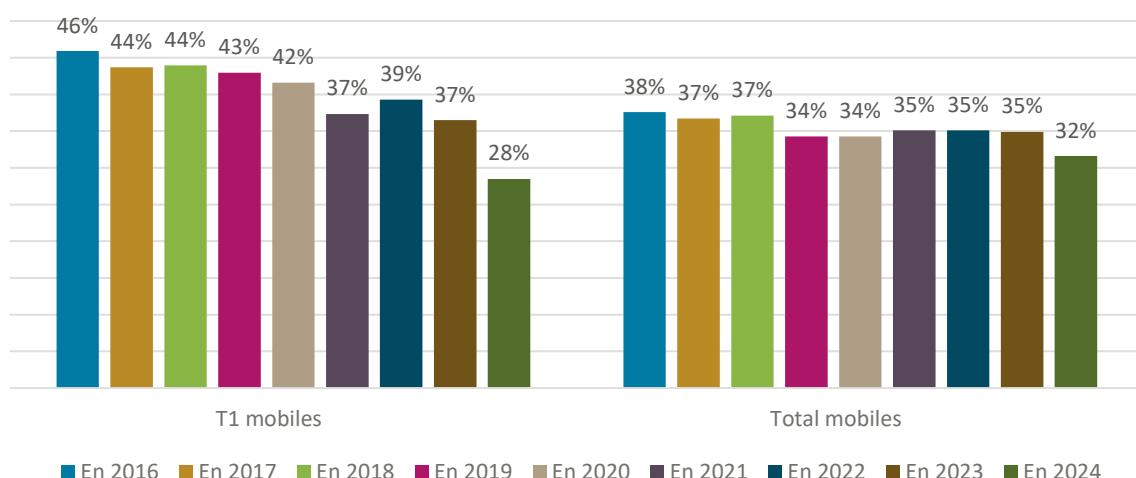


La chute du taux de rotation est d'une ampleur inédite pour les T1 : la part des locataires mobiles a diminué de 17 points depuis 2016. Cette baisse s'observe, dans une moindre mesure, pour les T2 (-8 points). Tandis que le taux de rotation des T3 reste stable (-1 point).

Au global, la part des locataires nouvellement installés dans leur logement représente 32 % du parc privé vide en 2024, contre 38 % en 2016.

Graphique 15 : Évolution du taux de locataires mobiles : pour les T1 et l'ensemble du parc

(source : OLL 2024)



Paroles d'expert·es – les membres de la CCOLL Le taux de rotation des T1

D'après les membres de la CCOLL, une conjonction de facteurs peut expliquer cette baisse de rotation dans un segment logeant de nombreux étudiants :

Pour l'UNPI : une augmentation de la vente de T1, dont la mise en location est jugée complexe par les propriétaires, du fait des réglementations qui se superposent.

Pour les agences immobilières : une baisse des congés et une baisse de la demande de logement.

Pour l'Université Grenoble Alpes (UGA) : la baisse de natalité des années 2000 se retranscrit aujourd'hui dans les effectifs étudiants, notamment en Licence.

L'allongement de la durée d'études pour les BUT (anciennement DUT) pousse les étudiants à rester 1 an de plus dans leur logement.

À noter que les avis sont partagés au sein de la CCOLL, quant à l'évolution des colocations et l'éventuel impact sur le taux de rotation des T1.

Le loyer de marché (également appelé loyer de relocation) est le loyer payé par un locataire mobile. Cet indicateur permet ainsi de connaître les niveaux de loyer pratiqués pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec le loyer de stock (payé par les locataires stables) permet de mesurer les tensions sur le marché.

Le niveau du loyer médian tend à diminuer avec la durée d'occupation du logement. Ainsi, le loyer médian des ménages qui ont emménagé dans l'année s'établit à 11,8 €/m² soit 0,90 € de plus que pour les locataires présents depuis 6 ans et plus dans leur logement (10,9 €/m²). Globalement, le loyer de stock est de 11,2 €/m².



Ce loyer de marché supérieur 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.

Graphique 16 : Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement en €/m²

(source : OLL 2024)

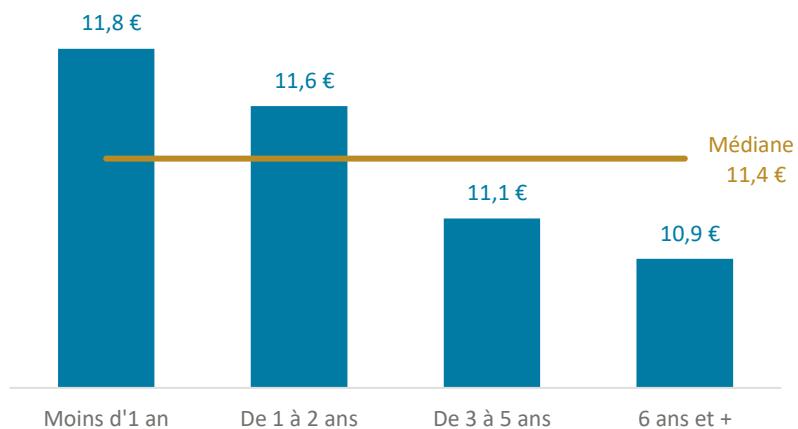


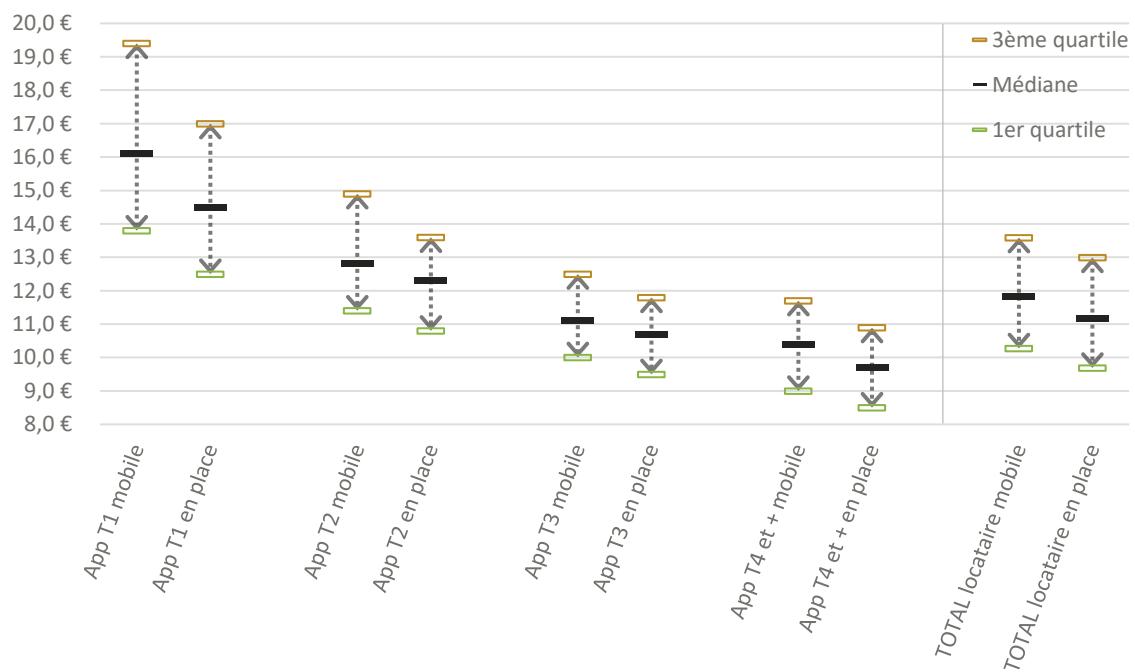
Tableau 15 : Loyer par décile et quartile selon la taille du logement et l'ancienneté
 (source : OLL 2024)

	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile
Locataire mobile	8,9 €/m ²	10,3 €/m ²	11,8 €/m²	13,6 €/m ²	16,1 €/m ²
Locataire en place	8,3 €/m ²	9,7 €/m ²	11,2 €/m²	13 €/m ²	15,1 €/m ²
Total	8,5 €/m²	9,9 €/m²	11,4 €/m²	13,2 €/m²	15,5 €/m²

Quelle que soit la typologie du logement, le loyer est systématiquement plus élevé pour les relocations.

Graphique 17 : Dispersion des loyers en €/m², selon le logement et l'ancienneté

(source : OLL 2024)





LES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Les loyers sont plus élevés dans la ville-centre

Le zonage permet de distinguer la ville de Grenoble du reste de l'OLL (« périphérie »). Avec 11,8 €/m², la ville-centre est plus chère que le reste du périmètre de l'OLL (+0,80 €/m²). Les loyers y sont aussi plus dispersés.

Graphique 18 : Dispersion des loyers en €/m², ville-centre et périphérie

(source : OLL 2024)

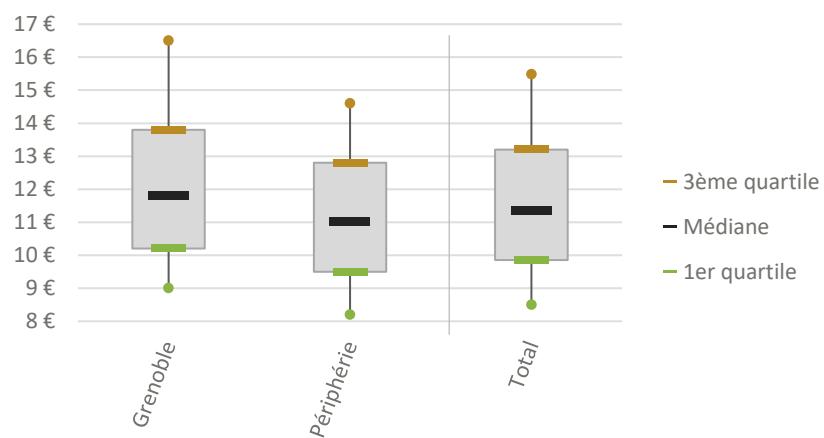


Tableau 16 : Loyers de la ville-centre et de la périphérie

(source : OLL 2023)

	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile
Grenoble	9 €/m ²	10,2 €/m ²	11,8 €/m²	13,7 €/m ²	16,3 €/m ²
Périphérie	8,2 €/m ²	9,5 €/m ²	11 €/m²	12,8 €/m ²	14,6 €/m ²
Total	8,5 €/m²	9,9 €/m²	11,4 €/m²	13,2 €/m²	15,5 €/m²

Le zonage de l'OLL permet d'étudier plus finement les loyers, en scindant Grenoble en 3 zones et la périphérie en 3 autres zones (voir pages 38-39). Il apparaît que les loyers de la zone 1 sont à la fois les plus élevés (médiane à 12,4 €/m²) et les plus dispersés : la moitié des logements a un loyer compris entre 10,7 et 14,8 €/m², soit plus de 4 € d'écart. Au contraire, la zone C comprend des logements à faibles loyers (médiane à 9,7 €/m²) et plus resserrés : la moitié des logements se situe entre 8,4 et 11,2 €/m², soit moins de 3 € d'écart.

Graphique 19 : Dispersion des loyers en €/m², selon la zone géographique
 (source : OLL 2024)

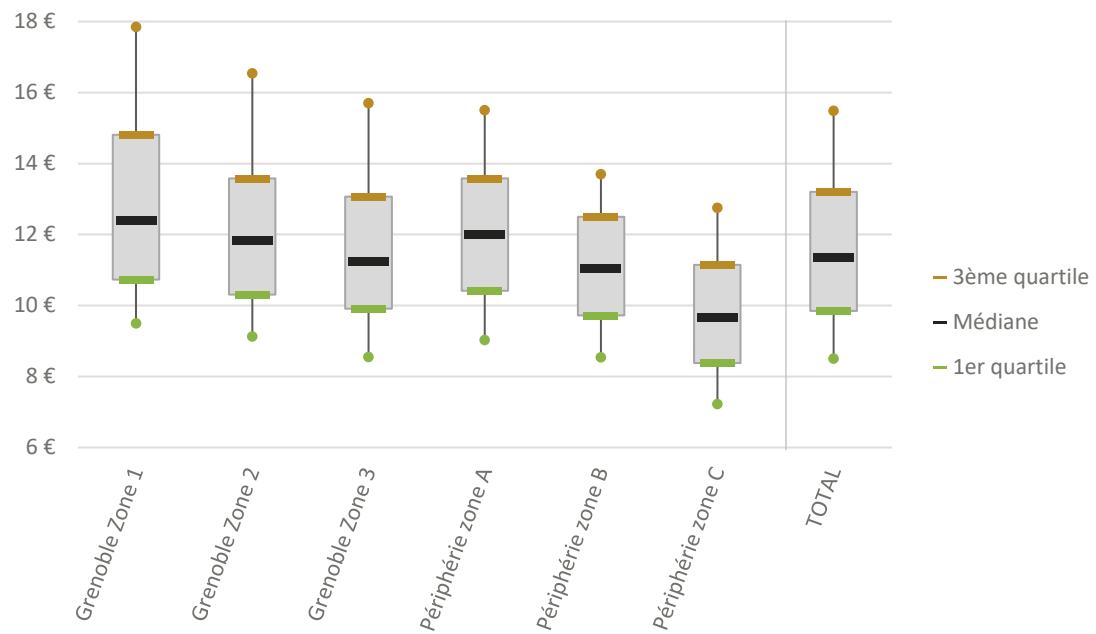


Tableau 17 : Loyer par zone géographique
 (source : OLL 2024)

	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile
Grenoble Zone 1	9,5 €/m ²	10,7 €/m ²	12,4 €/m²	14,8 €/m ²	17,9 €/m ²
Grenoble Zone 2	9,1 €/m ²	10,3 €/m ²	11,8 €/m²	13,6 €/m ²	16,5 €/m ²
Grenoble Zone 3	8,6 €/m ²	9,9 €/m ²	11,2 €/m²	13,1 €/m ²	15,7 €/m ²
Périphérie Zone A	9 €/m ²	10,4 €/m ²	12 €/m²	13,6 €/m ²	15,5 €/m ²
Périphérie Zone B	8,5 €/m ²	9,7 €/m ²	11,1 €/m²	12,5 €/m ²	13,7 €/m ²
Périphérie Zone C	7,2 €/m ²	8,4 €/m ²	9,7 €/m²	11,2 €/m ²	12,8 €/m ²
Total	8,5 €/m²	9,9 €/m²	11,4 €/m²	13,2 €/m²	15,5 €/m²



CARTE DES LOYERS DE LA VILLE-CENTRE

On observe un **loyer médian de 11,8 €/m² sur l'ensemble de la ville-centre**. Toutefois, celui-ci varie d'une zone à une autre.

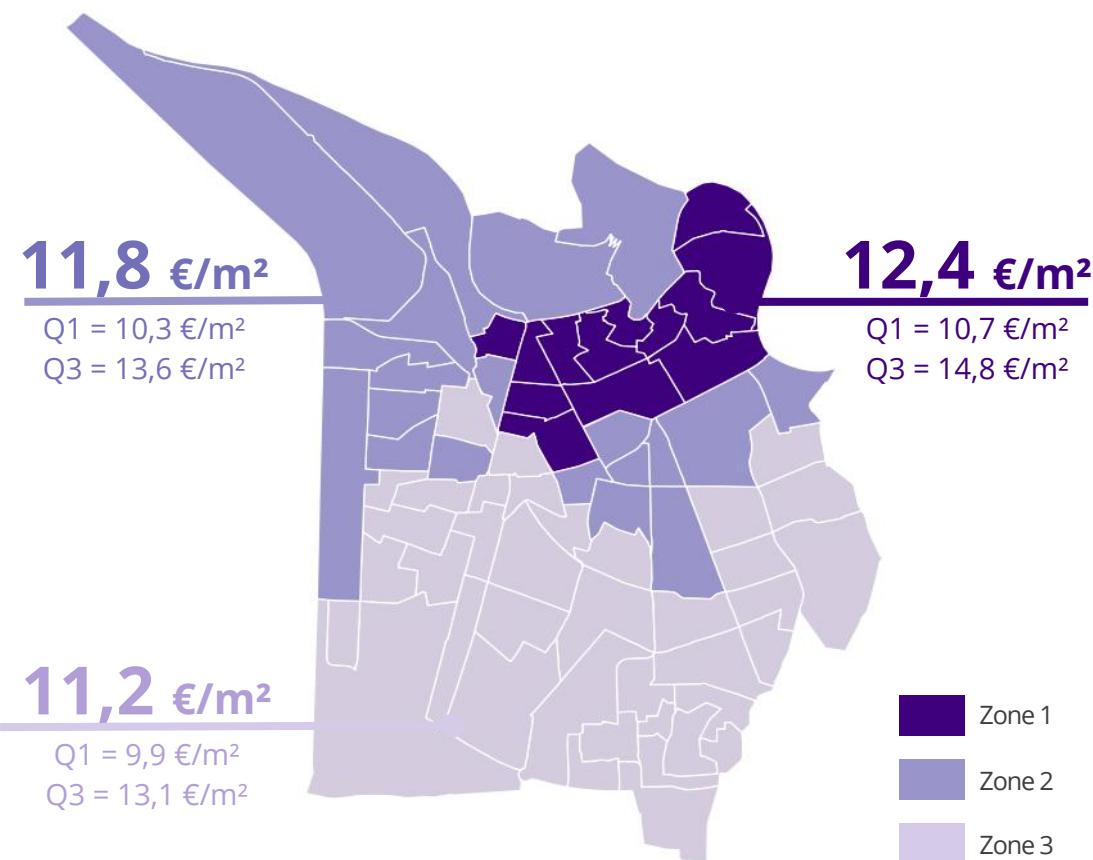
Ainsi, le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (en violet foncé) où **la moitié des ménages a un loyer supérieur à 12,4 €/m²**. Cette zone inclut les quartiers de l'hypercentre comme la place Grenette, la Préfecture ou encore le centre-ville (grande rue) mais également les quartiers 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 Europole, Saint Laurent ou encore Lustucru. Le loyer médian y est de **11,8 €/m²**.

Enfin, on constate un loyer médian de **11,2 €/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, 2024)



CARTE DES LOYERS DE LA PÉRIPHÉRIE

Concernant les autres communes de la région grenobloise, **les loyers médians s'établissent à 11 €/m²**.

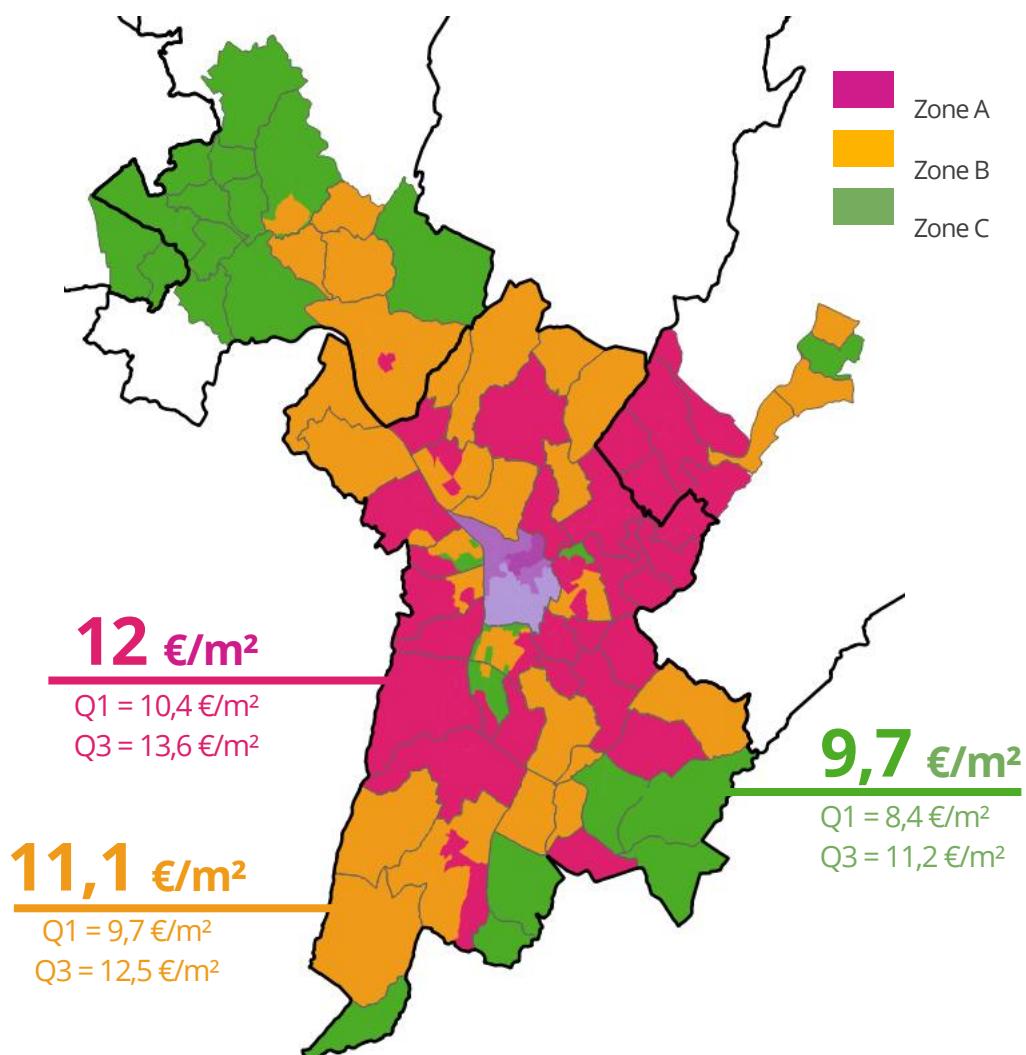
La zone où les loyers sont les plus élevés (12 €/m², en rose) comprend des communes comme Varces-Allières et Risset, Quaix en Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin d'Hères ou de Saint-Égrève. L'intégralité des communes et iris présents dans ce secteur est exposée en annexe 2.

Dans la zone B (en jaune) où le loyer médian s'établit à 11,1 €/m², se situent des communes comme Saint-Paul de Varces, 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 (9,7 €/m², en vert) 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 2024)





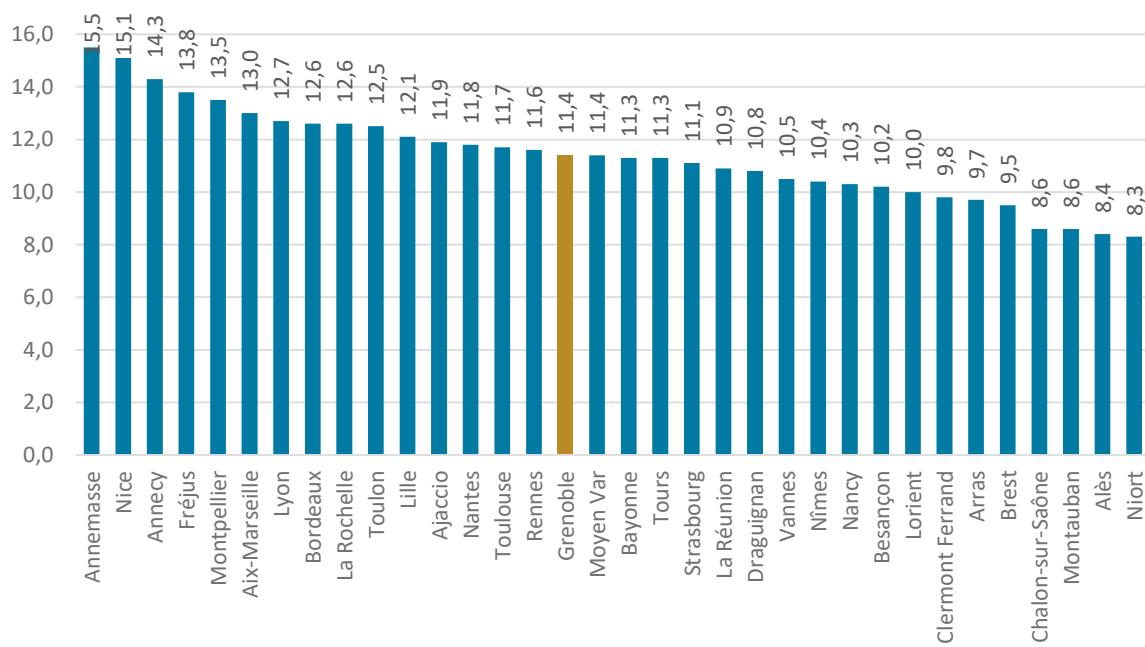
COMPARAISON DES TERRITOIRES COUVERTS PAR UN OLL

Sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise, **le loyer médian est de 11,4 €/m²**. Il est inférieur à celui des grandes métropoles (Paris, Lyon, Marseille), de certains territoires à dimension touristique (Annecy, Montpellier, La Rochelle) et de la frontière avec la Suisse (Annemasse, Thonon). Ce niveau de loyer se classe au même niveau que Rennes, Bayonne ou Tours. La région grenobloise est plus onéreuse que la région strasbourgeoise, nîmoise ou nancéienne.

Attention : les territoires couverts par les OLL ont des périmètres divers. L'agglomération peut être observée en partie ou en totalité, voire dépasser les périmètres administratifs comme pour la région grenobloise. Pour plus de détails, se reporter au site internet du réseau national des OLL : observatoires-des-loyers.org

Graphique 20 : Loyers en €/m², pour les agglomérations couvertes par un OLL

(source : ANIL 2025)



ANALYSES COMPLÉMENTAIRES

LES ÉVOLUTIONS CALCULÉES PAR L'ANIL

Pour la première fois, la production d'indicateurs d'évolution des loyers a été réalisée par l'ANIL, au moyen d'une méthode économétrique spécifique. Pour une agglomération donnée, un modèle hédonique unique est ainsi estimé sur des observations collectées pour l'année N et N+1 en introduisant, en plus des variables explicatives usuelles (surface, nombre de pièces, etc.), une indicatrice temporelle sur l'année d'observation. Ceci permet de connaître l'évolution du loyer à structure constante par l'interprétation directe du coefficient estimé pour l'indicatrice temporelle.

Les indicateurs d'évolution ont été calculés pour l'ensemble des OLL sur deux périodes de deux années glissantes : 2020–2022 et 2021–2023. En outre, il a été choisi de calculer les indicateurs **à l'échelle des villes centres** des périphéries des OLL. Le choix de cette maille se justifie déjà par le fait que le parc locatif y est proportionnellement plus important. Ensuite, le calcul d'un taux d'évolution à l'échelle d'une agglomération impliquerait une vision unique d'une situation largement hétérogène. En effet, les dynamiques de marché entre les villes centres des agglomérations et les communes périphériques peuvent être incomparables du fait de contextes de marchés différents, voire de contraintes réglementaires différenciées.

Des notes méthodologiques ont été publiées en novembre 2024 : <https://www.observatoires-des-loyers.org/connaitre-les-loyers/les-evolutions-de-loyers>.

Pour la ville de Grenoble, l'évolution des loyers médians entre le 1er janvier 2023 et le 1er janvier 2024 est estimée à **+1,4 %**, avec un niveau de confiance associé intermédiaire. La ville de Marseille a connu une évolution identique.

Carte 9 : Évolution des loyers médians par ville sur un an (du 01/01/2023 au 01/01/2024)

(source : ANIL 2024)





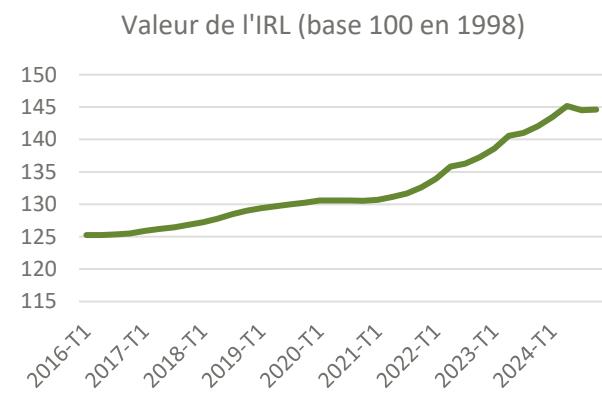
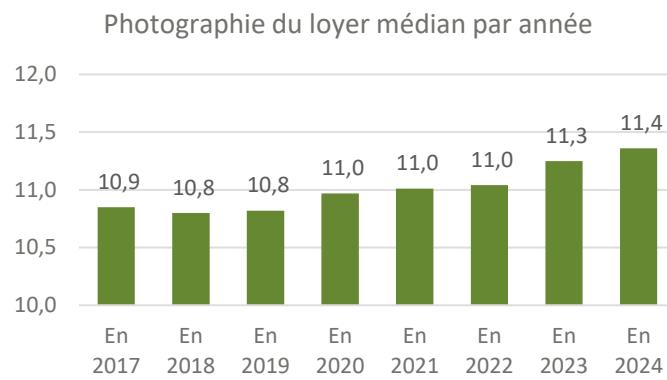
LES MONTANTS DE LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE DEPUIS 2017

La méthodologie mise en place par l'ANIL a nécessité plusieurs années de développement et est particulièrement complexe, l'OLL de la région grenobloise n'a donc pas les moyens de la déployer de manière autonome. En marge de la méthodologie imposée par le Comité scientifique et supervisée par l'ANIL, une photographie des loyers locaux pratiqués depuis 2016 peut être proposée. Néanmoins, il convient d'utiliser ces valeurs avec prudence, car l'échantillon utilisé (surface, adresse, loyers, etc.) diffère d'une année sur l'autre : il ne s'agit pas d'un indicateur « toutes choses égales par ailleurs ». De plus, nous proposons ici les niveaux de loyers en euros courants, non corrigés des effets de l'inflation. **Il n'est donc pas possible de calculer une évolution avec ces données**, pour cela il convient de se référer aux indicateurs produits par l'ANIL (cf. page précédente).

Le loyer médian était de 10,9 €/m² en 2017, il s'élève à 11,4 €/m² en 2024.

Graphiques 21 : Loyer médian observé en €/m² et indice de référence des loyers (IRL) 2016-2024

(source : OLL 2024)

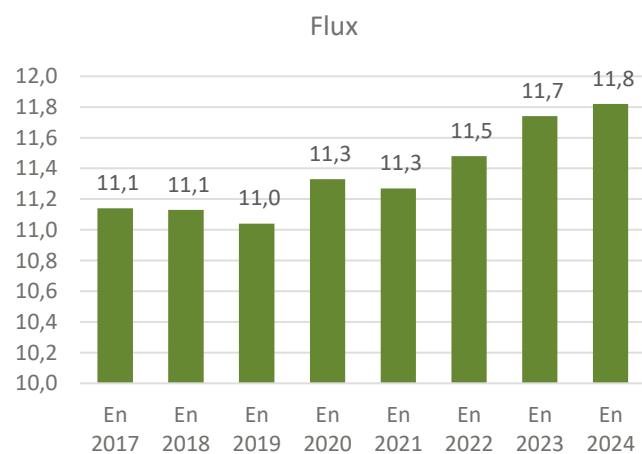
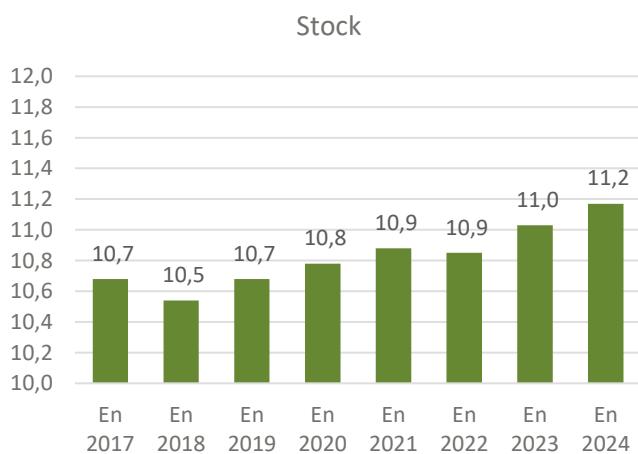


Les loyers de stock (payés par des locataires présents dans leur logement depuis plus d'1 an) étaient de 10,7 €/m² en 2017, ils sont de 11,2 €/m² en 2024.

Les loyers de flux (loyers de marché, payés par des locataires nouvellement arrivés) étaient de 11,1 €/m² en 2017, ils sont de 11,8 €/m² en 2024.

Graphiques 22 : Loyer médian observé chaque année, de stock et de flux, en €/m²

(source : OLL 2024)



PÉRIMÈTRES

LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE

1	Championnet	Abbaye
	Crequi-Victor Hugo	Abry
	Gare	Aigle
	Génissieu	Alliés-Clos d'Or
	Grenette	Alpins
	Hébert-Mutualité	Arlequin
	Île Verte-Maréchal Randon	Bajatière Est
	Île Verte-Saint Roch	Baladins
	Jean Jaurès	Beauvert
	Notre Dame	Capuche
	Préfecture	Clinique Mutualiste
	Saint-André	Constantine
	Trois Cours	Eaux Claires-Champs Elysées
		Eaux Claires-Painlevé
		Ferrie-Stalingrad
2	Bajatière Ouest	Foch Ouest
	Berriat-Ampère	Grand Place Alpexpo
	Clémenceau	Helbronner-Géants
	Cours Berriat	Houille Blanche
	Diables Bleus	Jaurès-Vallier
	Diderot	Jeanne d'Arc
	Drac-Ampère	Jouhaux
	Esplanade	La Bruyère
	Europole	Les Trembles
	Foch Est	Malherbe
	Gabriel Péri	Mistral
	Gustave Rivet	Paul Cocat
	Hoche	Poterne
	Jean Macé	Reynies
	Lustucru	Rondeau-Libération
	Peretto	Saint-Bruno
	Polygone	Sidi-Brahim
	Saint-Laurent-Lavalette	Teisseire
	Valmy	Vallier
	Waldec Rousseau	Vigny-Musset
3		Village Olympique Nord
		Village Olympique Sud

LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTENANT AUX ZONES HORS GRENOBLE

Zone A

Biviers	Murianette
Bresson	Poisat
Brié-et-Angonnes	Quaix-en-Chartreuse
Champagnier	Saint-Égrève Barnave-Saint Robert
Claix Centre Bourg	Saint-Égrève La-Monta-Visancourt
Claix Le Coteau	Saint-Égrève Moutonnees
Claix Plaine du Pont Rouge	Saint-Égrève Rochepleine
Domène Le Bourg Les Chenevieres Chantavot Zi	Saint-Ismier Corbonne Centre Marechaux
Domène Les Mortes l'Oratoire Les Contamines	Saint-Ismier Hameaux
Échirolles Frange Verte-Commanderie	Saint-Martin-d'Hères Croix-Rouge
Échirolles Les Granges-Sud	Saint-Martin-d'Hères Glaïrons
Eybens Nord	Saint-Martin-d'Hères La-Plaine
Eybens Sud Est	Saint-Martin-d'Hères Les-Alloves
Eybens Sud Ouest	Saint-Martin-d'Hères Le-Village
Fontaine Les Vouillands	Saint-Martin-d'Hères Neyric
Fontanil-Cornillon	Saint-Martin-d'Hères Portail-Rouge
Gières Nord	Saint-Martin-d'Hères Semard
A Gières Sud	Saint-Martin-d'Hères Taillees
Herbeys	Saint-Nazaire-les-Eymes
La Tronche Maquis du Gresivaudan-Nord	Saint-Pierre-de-Mésage
La Tronche Maquis du Gresivaudan-Sud	Sassenage Engenieres-Rolandiere
Le Pont-de-Claix Bourg	Sassenage La Plaine
Le Versoud	Sassenage Le Bourg-Les Cotes
Meylan Ayguinards	Seyssinet-Pariset Haut-de-La-Commune
Meylan Bealieres	Seyssinet-Pariset La-Fauconniere
Meylan Grand Pre-Buclos-Eyminees	Seyssins La Plaine
Meylan Haut Meylan	Seyssins Le Centre
Meylan Maupertuis-St Mury-Charlaix	Seyssins Le Village
Meylan Plaine Fleurie	Varces-Allières-et-Risset Centre
Meylan Reviree	Varces-Allières-et-Risset Peripherie
Meylan Zone Activite 1	Vaulnaveys-le-Bas
Meylan Zone Activite 2	Venon
Meylan Zone Activite 3	Vif Centre Ville
Meylan Zone Specifique l'Ile d'Amour	Voreppe Bouvardiere
Montbonnot-Saint-Martin	

A

Zone B

B	Champ-sur-Drac	Saint-Égrève Champaviotte
	Corenc	Saint-Égrève Fiancey-Brieux
	Coublevie	Saint-Égrève Predieu
	Échirolles Centre	Saint-Égrève Zone-Industrielle
	Échirolles Les Essarts-Sud	Saint-Jean-de-Moirans
	Échirolles Les Granges-Nord	Saint-Martin-d'Hères Murier
	Échirolles Mairie-Langevin	Saint-Martin-d'Hères Paul-Bert
	Échirolles Ouest-Nord	Saint-Martin-d'Hères Paul-Eluard
	Échirolles Viscose-Luire	Saint-Martin-d'Hères Renaudie
	Échirolles Za du Centre	Saint-Martin-le-Vinoux Nord Est
	Fontaine Ambroise-Croizat	Saint-Martin-le-Vinoux Sud Ouest et Zi
	Fontaine Curie-Rolland	Saint-Paul-de-Varces
	Fontaine Drac-Vercors	Sarcenas
	Fontaine Les Alpes	Sassenage La Falaise
	Fontaine Les Buissonnées	Seyssinet-Pariset Les-Îles-Nord
	Fontaine Poya-Plans	Seyssinet-Pariset Les-Îles-Sud
	Froges	Seyssinet-Pariset Le-Village
	Jarrie	Seyssinet-Pariset Pacalaire
	La Buisse	Tencin
	La Pierre	Vaulnaveys-le-Haut
	Le Gua	Veurey-Voroize
	Le Pont-de-Claix Villancourt	Vif Peripherie
	Le Sappey-en-Chartreuse	Villard-Bonnot Brignoud
	Montchaboud	Villard-Bonnot Lancey-Villard Bonnot
	Mont-Saint-Martin	Voiron Criel-Champfeuillet
	Notre-Dame-de-Mésage	Voiron Grand-Brunetiere-Criel Nord
	Noyarey	Voreppe Le Bourg La Jacquinier
	Proveysieux	Voreppe l'Hoirie Brande Gaudiere Centr'Alp
		Voreppe Sud Sud Est

Zone C

C	Beaucroissant	Notre-Dame-de-Commiers
	Charnècles	Réaumont
	Chirens	Renage
	Échirolles Comboire	Rives Centre et Trois Fontaines
	Échirolles Grand-Place	Rives Gare et Plateaux
	Échirolles Les Essarts-Nord	Saint-Barthélemy-de-Séchilienne
	Échirolles Ouest-Sud	Saint-Blaise-du-Buis
	Échirolles Surieux	Saint-Cassien
	Échirolles Village 2	Saint-Georges-de-Commiers
	Fontaine Aristide-Briand	Saint-Martin-d'Hères Domaine-Universitaire
	Fontaine Bastille	Séchilienne
	Fontaine Les Floralies	Vizille Centre Ville
	Fontaine Mairie	Vizille Nord
	Fontaine Zone-Industrielle	Vizille Sud
	La Murette	Voiron Centre-Ville-Est
	La Sure en Chartreuse	Voiron Centre-Ville-Nord
	Le Champ-près-Froges	Voiron Centre-Ville-Ouest
	Le Pont-de-Claix Arc-En-Ciel	Voiron Centre-Ville-Sud-Vallee
	Le Pont-de-Claix Grand-Galet	Voiron Souillet-Vouise
	Le Pont-de-Claix Les-Îles-de-Mars-Les-Olympiades	Voiron Voiron-Ouest
	Le Pont-de-Claix Plateforme-Chimique	Vourey
	Le Pont-de-Claix Zone-d'Activité-des-Îles	Notre-Dame-de-Commiers
	Miribel-Lanchâtre	Réaumont
	Moirans Bourg Nord Chamfeuillet	Renage
	Moirans Bourg Sud Mangueley	
	Moirans Les Iles	

REMERCIEMENTS

L'Observatoire remercie les 29 agences immobilières et les 1 551 particuliers, tant locataires que propriétaires, qui par la transmission de leurs informations en 2024 permettent de garantir des données de qualité et représentatives du marché locatif grenoblois.



*9 GESTION
*AGDA ANDREOLETY
*AGDA VOIRON
*AGENCE DELPHINE TEILLAUD
*AGENCE LE CONNETABLE
*AGIL
*ARCH IMMO
*AUDRAS & DELAUNOIS
*COSTE IMMOBILIER
*FONCIERE ETOILE
*GESTIM FRANCE
*GIX
*GROUPE AGDA IMMOBILIER
*IMMOBILIER SERVICE REGIE DES
CELESTINS
*IMMOBILIÈRE J & M BUGEY
*JACOB IMMOBILIER
*KD IMMOBILIER
*LAMY
*LE FICHIER DE LA CONSTRUCTION
*MONCENIS SMH
*MONCENIS TOUVET
*ORALIA GIGNOUX LEMAIRE
*REGIE ELYSEE
*RESID IMMO
*SAGESTIMM
*SAGI TER
*SARL LOGERIM
*TRANSAGEST
*VALORIS IMMOBILIER

POUR ALLER PLUS LOIN...

Carte de synthèse, plaquette grand public, rapport complet, niveau des loyers...

Retrouvez toutes les publications de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de la région grenobloise sur :



Le site national des OLL :
<https://www.observatoires-des-loyers.org/>



Le site de l'Agence Département d'Information sur le Logement (ADIL) de l'Isère :
<https://www.adil38.org/les-loyers-dans-lagglomeration-grenobloise/>



Le site de l'Agence d'urbanisme :
<https://www.aurg.fr/1962-l-observatoire-local-des-loyers-oll.htm>



Pour participer à la collecte et se porter volontaire,

il suffit de prendre contact avec l'OLL : oll.mail@aurg.asso.fr

ou de flasher ce QR Code :

Participez à l'enquête 2025 de
l'OLL de la région grenobloise !



21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org



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