OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

FNAIM

LES LOYERS DANS LE PARC PRIVE DE LA REGION GRENOBLOISE EN 2018

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MAI 2019

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.

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

A ce titre, l'Observatoire remercie les agences immobilières et les particuliers, tant locataires que propriétaires, qui par la transmission de leurs informations, permettent de garantir des données de qualité et représentatives du marché locatif grenoblois.

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.

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.

REPERES ET CHIFFRES CLE 2018

Selon l'Insee, **250 870** résidences principales sont présentes sur le périmètre de l'Observatoire local des loyers en 2015. 29 % sont occupées par des locataires du privé.

92 % de ces logements locatifs sont des appartements tandis que les **8 %** restants sont des maisons.

Ces logements sont majoritairement de petite taille (près d'un logement sur 2 est de type 1 ou 2) et construits avant 1970 (**47 %** du parc).

Ils sont occupés par des ménages jeunes (**64 %** ont moins de 40 ans) et étudiants. Les actifs ayant un emploi y sont toutefois majoritaires (61 %). **23 %** de ces actifs ont un contrat dit précaire, ce qui est largement supérieur à ce qu'on observe sur les autres statuts d'occupation (7 %).

Ces ménages sont fortement mobiles puisque **37 %** sont installés dans leur logement depuis moins de 2 ans quand ils ne sont que 8 % pour les autres ménages.

Le loyer médian du parc locatif privé en 2018 était de **10.8 €/m²** soit un prix stable comparativement à 2017 (10.8 €/m²) et 2016 (10.7 €/m²).

Sur Grenoble, le loyer médian se situe à **11.3 €/m²** soit un loyer relativement stable (11.4 €/m² en 2017) mais assez élevé comparativement aux autres villes centre des observatoires.

Ces prix se distinguent selon les caractéristiques du logement :

- Un appartement se loue en moyenne 1€ de plus par m² qu'une maison
- Plus le nombre de pièces augmente, plus le coût au m² diminue
- Les logements récents sont fortement valorisés (12 €/m²) tandis que les logements d'après-guerre sont dévalués (10.3 €/m²)
- Les loyers à la relocation sont supérieurs avec un loyer médian de 11.1€/m² pour les emménagés de moins d'un an contre 10.5€/m² pour les ménages stables. Cet écart tend à se creuser avec une augmentation de 0.2 €/m² entre 2017 et 2018.

Ces loyers fluctuent également selon la localisation géographique du bien. Ainsi, on observera un loyer de **12 €/m²** dans l'hyper-centre de Grenoble tandis qu'il se situe à **11.5 €/m²** au Nord des grands boulevards et à **10.6 €/m²** au Sud de ceux-ci.

Sur la périphérie, les prix fluctuent de **11.2 €/m²** pour la zone plus chère à **9.4 €/m²** pour la moins chère.

SOMMAIRE

1. SYNTHESE 8

2. METHODOLOGIE 10

3. LE PARC LOCATIF PRIVE 13

3.1. PERIMETRE D'OBSERVATION 13

3.2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE L'OBSERVATOIRE 17

3.3. CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE 18

> Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements 19

> Un parc de logement plutôt ancien avec une efficience énergétique moyenne 20

4. CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE 23

4.1. DES MENAGES JEUNES 23

4.2. ... ET TRES MOBILES 23

4.3. DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLOMES 25

4.4. UNE SITUATION ECONOMIQUE PLUS PRECAIRE 26

4.5. UNE PART DU PARC PRIVE RESTE INACCESSIBLE A DE NOMBREUX MENAGES 27

5. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2018 31

5.1. LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE OBSERVE .. 31

> Un loyer un peu moins élevé en passant par une agence immobilière 35

> Un appartement se loue, en moyenne, 1 € de plus par m² qu'une maison 36

> Une forte disparité des prix sur les logements de petite taille 36

> Des logements d'avant 1946 et récents fortement valorisés tandis que ceux d'après-guerre sont dévalués 38

> Une dynamique saisonnière et un prix à la relocation toujours supérieur 40

5.2. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE 42

6. ANNEXES 49

6.1. LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE 49

6.2. LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTEMENT AUX ZONES HORS GRENOBLE 50

1. SYNTHESE

Créé en 2015 sous l'impulsion de la Métropole grenobloise et du Département de l'Isère, l'Observatoire des loyers de la région grenobloise recouvre l'unité urbaine de Grenoble ainsi que l'ensemble des communes de la métropole grenobloise soit, au total, 75 communes.

L'Observatoire publie depuis 2016 les niveaux de loyers observés sur la région grenobloise.

Avec **plus de 12 400 références collectées soit 21 % du parc locatif privé**, cette troisième année de collecte s'est clôturée avec succès : **100 % des objectifs ont été atteints pour les enquêtes directes et 190 % pour les enquêtes indirectes.**

Sur l'ensemble du périmètre de la région grenobloise, le loyer médian s'établit à **10,8 €/m² pour l'année 2018.** Ce niveau de loyer rend inaccessible une partie du parc privé aux ménages ayant des revenus modestes. Pour exemple, 40 % des familles monoparentales avec un enfant n'ont accès qu'à une part infime du parc de T3 situé à Grenoble.

En outre, **les variables dites structurelles influencent à plus de 90 % le montant du loyer**. Parmi elles, cinq sont particulièrement impactantes :

- **La typologie** : plus la surface par nombre de pièces augmente, plus le niveau de loyer au m² diminue
- **La période de construction** : les loyers des logements récents (construits après 1990) sont les plus élevés tandis que ceux d'après-guerre sont peu valorisés
- **La durée d'emménagement** : les prix à la relocation sont supérieurs de 0.6 €/m² aux autres logements
- **Le type de logement** : les appartements ont un prix au m² plus élevé que les maisons
- **La localisation géographique** : celle-ci est la plus complexe à interpréter puisque corrélée avec les autres facteurs (typologie, type, période de construction et durée d'emménagement). Toutefois, il a été montré que les variables d'accessibilité impactent peu le montant du loyer.

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

Pour exemple, c'est dans la zone 1 de la ville de Grenoble (quartiers de l'hyper-centre), secteur comprenant des logements locatifs quasi exclusivement collectifs et souvent de petite taille mais également des ménages aux revenus élevés et peu de locataires du parc social que le loyer médian sera le plus haut (12 €/m²).

A l'inverse, la zone périphérique C, au type d'habitat mixte et avec des surfaces moyennes plus élevées, présente le loyer médian le plus faible (9.4 €/m²). La population de cette zone est plus souvent de catégorie sociale modeste et le statut d'occupation y est hétérogène.

Un niveau de loyer peut donc représenter plusieurs réalités et il est important de ne pas interpréter trop hâtivement un résultat. Ces précautions prises, il reste intéressant de comparer les niveaux de loyer des différents secteurs de l'Observatoire.

Ainsi, **à Grenoble, le loyer médian est compris entre 12 €/m² pour la zone 1** (hyper-centre et les quartiers proches, Ile verte) **et 10,6 €/m² pour la zone 3** (iris du quart Sud, Saint-Bruno, Aigle, ...).

Ses loyers n'ont pas connu d'évolutions conséquentes entre 2017 et 2018 puisque le loyer médian est stable sur le secteur 2 et a connu une baisse de 0,1 €/m² sur les zones 1 et 3.

Sur les zones se situant hors de Grenoble**, le loyer médian le plus élevé est observé dans la zone A où il s'établit à 11,2 €/m²** soit un niveau de loyer stable depuis 2016. Cette zone regroupe des communes comme Domène, la Tronche, Crolles ou encore Biviers mais également des iris de Saint-Martin-d'Hères ou Saint-Egrève.

Un loyer médian de 10,1 €/m² est observé sur la zone B. Celui-ci est resté stable sur ces trois dernières années. On y retrouve des communes comme Vif, Noyarey ou Sarcenas.

Enfin**, le loyer médian le plus bas s'établit à 9,4 €/m² et concerne la zone C.** Il s'agit du seul secteur qui a connu une évolution significative depuis 2016 puisque les prix ont augmenté de 0,5 €/m². C'est dans ce secteur que se situe une grande partie de communes du Pays Voironnais et du Nord du Grésivaudan mais également quelques communes de la métropole comme Vizille et Séchilienne ou certains quartiers d'Echirolles et de Pont-de-Claix.

2. METHODOLOGIE

L'Observatoire local des loyers de la région grenobloise collecte des données relatives aux logements du parc locatif privé, à l'exception des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Il vise à mieux connaitre 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 2014 de la population. Cette source externe permet d'avoir une répartition complète du parc locatif privé par zone, type d'habitat et nombre de pièces. Complétée par une estimation de la répartition en gestion directe et en gestion déléguée, cette base exhaustive a permis à l'Anil de déterminer le nombre de logements à collecter par zone, type d'habitat et nombre de pièces quel que soit le type de gestion.

Pour cela, il a été fixé un taux de sondage pour chaque type de gestion en fonction du zonage établi par l'OLL. Un taux de sondage relatif à l'ensemble du parc locatif privé pour les logements loués vides de 9,5 % en gestion déléguée a été choisi. Concernant la gestion directe, un taux de sondage de 4 % a été appliquée aux zones de la ville-centre ; un taux de 2,2 % a été choisi pour les zones périphériques. Le taux de sondage global pour la gestion directe s'élève ainsi à 3,1 %. Cela a été établi de façon à permettre de couvrir la plus petite zone.

Au final, l'OLL de la région grenobloise devait collecter 7 330 logements loués vides dont 5 530 logements en gestion déléguée et 1 800 logements en gestion directe. A cela, s'ajoute la collecte de 580 logements meublés. Pour 2018, l'objectif est dit atteint par l'Observatoire lorsque celui-ci collecte au moins 60 % du nombre de logements à enquêter.

Tableau 1 : Objectifs de collecte de logements loués vides
(source : Anil 2018)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	266	355	242	104	58	1025	7
Grenoble Zone 2	341	479	374	165	58	1417	16
Grenoble Zone 3	232	442	460	226	85	1445	22
Périphérie zone A	167	342	450	304	192	1455	281
Périphérie zone B	86	225	372	256	158	1097	225
Périphérie zone C	99	234	274	186	98	891	138
Total	1191	2077	2172	1241	649	7330	689

Les logements en gestion déléguée ont été collectés grâce à un transfert de fichiers de la part des professionnels de l'immobilier. En 2018, ce sont 24 professionnels de l'immobilier qui ont participé au dispositif.

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

Une fois l'ensemble de ces données collectées, de nombreux traitements permettant une intégrité des données sont effectués par l'Agence d'urbanisme et l'Anil.

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

Le détail des prescriptions méthodologiques est consultable sur le site du Ministère de la cohésion des territoires[1].

Suite à ces traitements, la collecte 2018 s'établit à 12 410 logements loués vides collectés dont 10 570 en gestion déléguée et 1 840 en gestion directe. C'est sur cet échantillon de collecte que les résultats présentés ont été établis.

[1] http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf

Tableau 2 : Nombre de logements loués vides collectés en 2018
(source : Anil 2018)

	Nombre de logements locatifs privés non meublés
Grenoble zone 1	1 823
Grenoble zone 2	2 226
Grenoble zone 3	2 608
Périphérie zone A	2 247
Périphérie zone B	1 724
Périphérie zone C	1 778
TOTAL	12 406

L'Observatoire des loyers de la région grenobloise a ainsi atteint ses objectifs de collecte (169 %). En gestion déléguée, la collecte atteint 191 % (10 570 logements) des objectifs fixés et 102 % (1 840 logements) en gestion directe.

De plus, 777 logements sont collectés au titre de la collecte sur les logements loués meublés. Cela représente 134 % de l'objectif qui était fixé à 580 logements.

3. LE PARC LOCATIF PRIVE

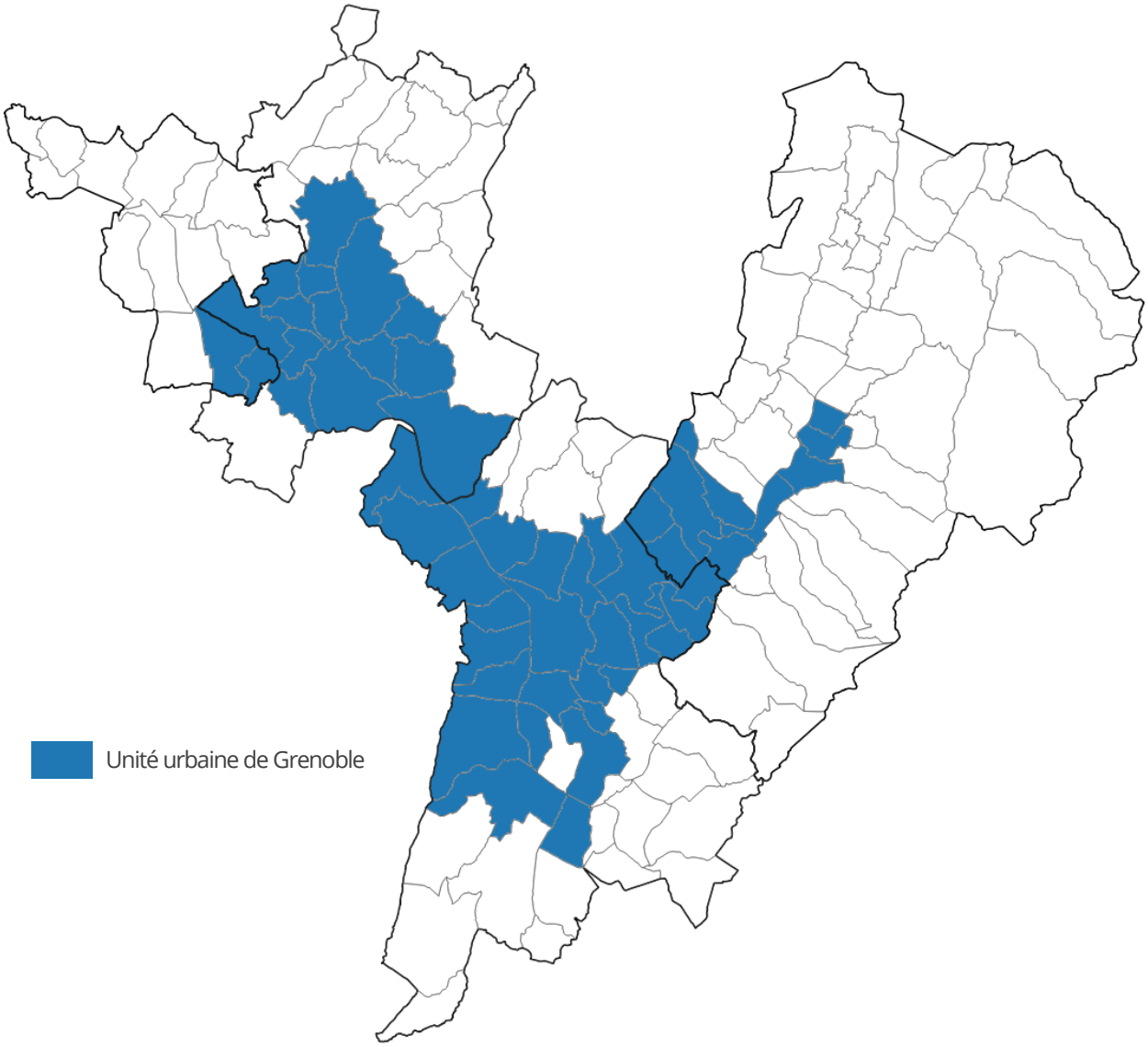
3.1. PERIMETRE D'OBSERVATION

La maille d'observation minimale préconisée pour la mise en œuvre d'un observatoire des loyers est celle de l'unité urbaine, zonage établi par l'INSEE dont la dernière mise à jour a été effectuée en 2010. L'unité urbaine de Grenoble s'étend sur 53 communes et concerne 4 intercommunalités (cf. carte 1) : Grenoble-Alpes Métropole, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, la communauté de communes de Bièvre-Est et la communauté de communes du Grésivaudan.

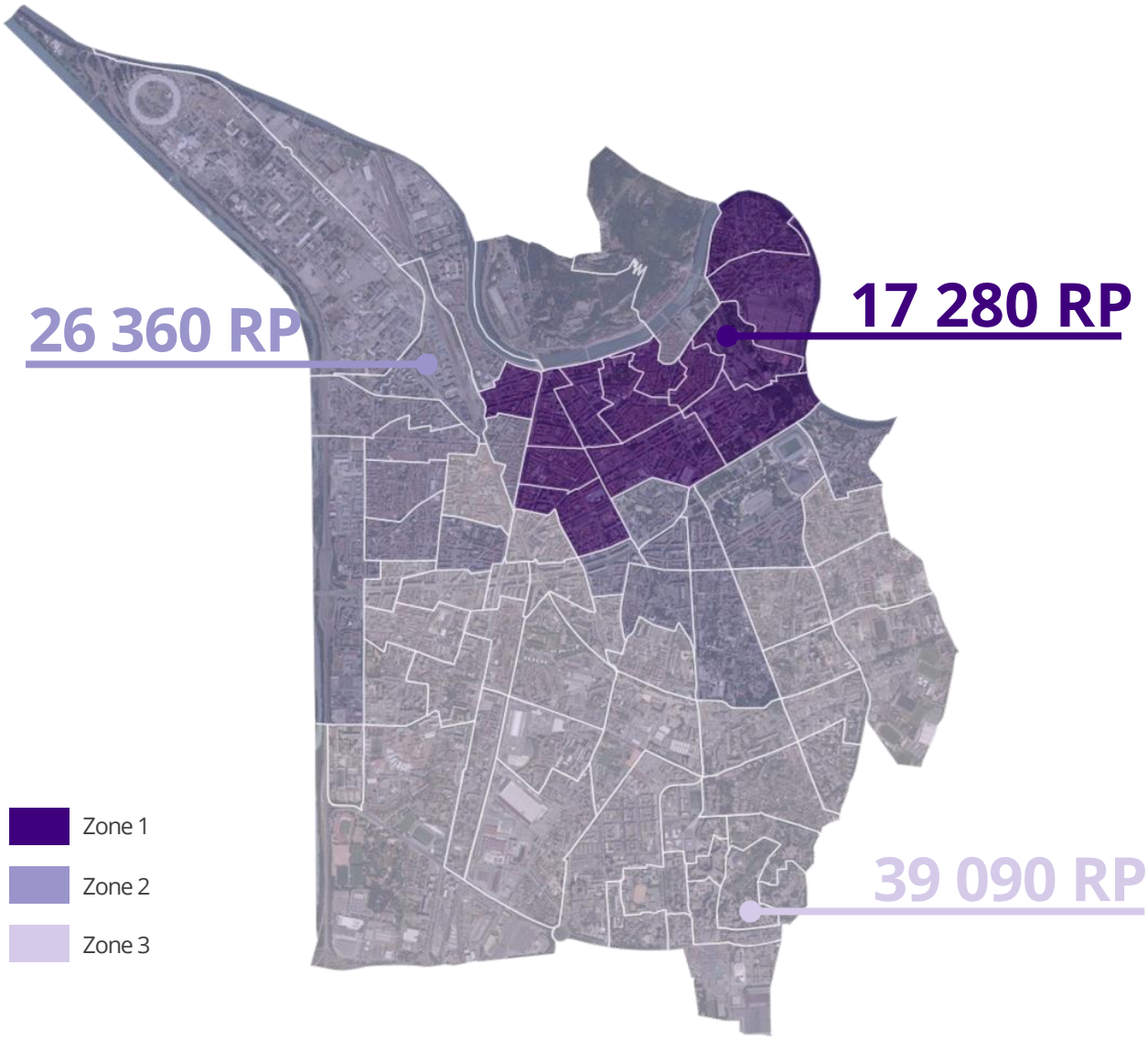
Du fait d'une volonté de la Métropole de pouvoir disposer de données sur l'ensemble de son périmètre institutionnel, la maille d'observation a été étendue aux 22 communes de Grenoble-Alpes métropole situées hors de l'unité urbaine amenant à 75 le nombre de communes observées.

Ces communes sont réparties en 6 zones (cf. carte 2 et 3) issues d'un travail mené en 2016 suite à 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. 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.

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

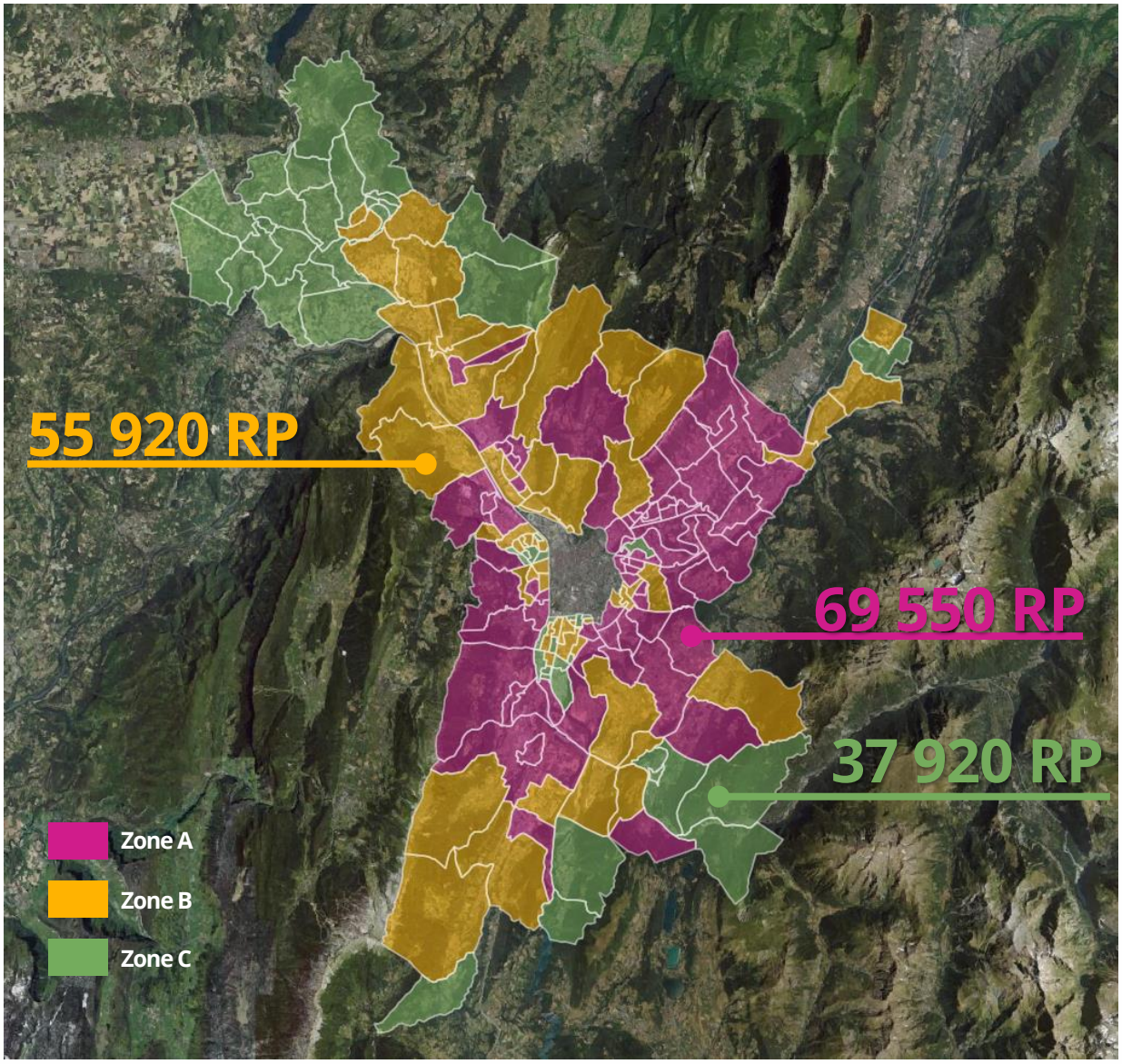


Carte 2 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise (Grenoble) et nombre de résidences principales (RP)
(source : Insee RP 2015, OLL 2018)



La liste des iris présents dans chacune des zones est présentée en annexe 1.

Carte 3 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise (hors Grenoble) et nombre de résidences principales (RP)
(sources : Insee RP 2015, OLL 2018)



La liste des communes et iris présents dans chacune des zones est présentée en annexe 2.

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

En 2015, selon l'Insee, **250 870 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur la région grenobloise soit 13 300 résidences principales supplémentaires comparativement à 2010. Cela représente une évolution annuelle de l'ordre de 1,1 %.

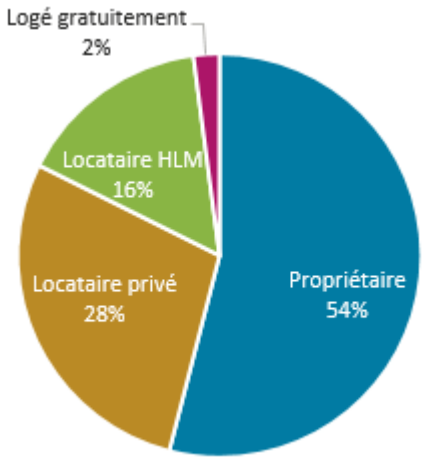
Plus de la moitié de ces logements sont occupés par des propriétaires et **28 % appartiennent au secteur locatif privé** (dont 5 % de meublés). Le parc locatif social représente 16 % des logements.

Cette part de logements en locatif privé tend à progresser sur ces 5 dernières années du fait d'une **croissance importante du nombre de meublés** (+6,8 %). Le nombre de logements en propriété et en locatif social a également cru mais de manière moins prononcée avec respectivement +1,2 % et 1,4 % par an.

Ces évolutions sont, bien évidemment, différenciées selon les secteurs de l'Observatoire. Les plus fortes évolutions de logements locatifs privés se trouvent dans la zone périphérique A et dans la zone 1 de Grenoble où la proportion d'étudiants est élevée tandis que la croissance des propriétaires apparait plus marquée sur la zone 3 de Grenoble.

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

Graphique 1 : Répartition des logements selon le statut d'occupation
(source : Insee, RP 2015)



3.3. CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE

Les 28 % de logements locatifs privés représentent 70 670 logements. : **plus de 58 140 sont loués vides tandis que les 12 530 restants sont des meublés.**

Il s'agit d'un parc fortement collectif avec 92 % d'appartements. Les plus fortes proportions de maisons individuelles sont constatées dans les zones périphériques A (16 %) et B (18 %). A l'inverse, on ne compte que 1 % de maisons sur les zones 1 et 2 de Grenoble.

Tableau 3 : Le parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL
(source : Insee, RP 2015)

	Nombre de logements locatifs privés	Part dans le périmètre	Dont maisons	Dont meublés
Grenoble Zone 1	9 550	14%	70	2 150
Grenoble Zone 2	13 340	19%	130	2 970
Grenoble Zone 3	12 810	18%	200	2 110
Périphérie Zone A	15 200	22%	2 390	2 510
Périphérie Zone B	10 500	15%	1 865	1 150
Périphérie Zone C	9 270	13%	1 190	1 640
Total	70 670	100%	5 840	12 530

> Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements

Les logements locatifs privés sont majoritairement de petite taille puisque près d'**un logement sur 2 est un T1 ou T2** c'est-à-dire qu'il ne compte tout au plus qu'une chambre.

Les logements de 4 pièces et plus sont, à l'inverse, moins nombreux, ne représentant qu'un logement sur 4.

Ces caractéristiques ne sont pas spécifiques au territoire puisque typiques du parc locatif privé.

De plus, elles continuent de s'accentuer au cours du temps avec une augmentation conséquente des T1 (1.8 %) et T3 (1.6 %) entre 2010 et 2015.

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

Combien mesure un T1 ? Et un T3 alors ?

Le tableau ci-dessous résume les surfaces moyennes dont dispose un locataire du parc privé selon le nombre de pièces de son logement.

Bien évidemment, cette surface varie selon la localisation du bien, avec des pièces plus petites dans la ville-centre qu'en périphérie.

Tableau 4 : Surface moyenne des logements locatifs privé
(source : OLL 2018)

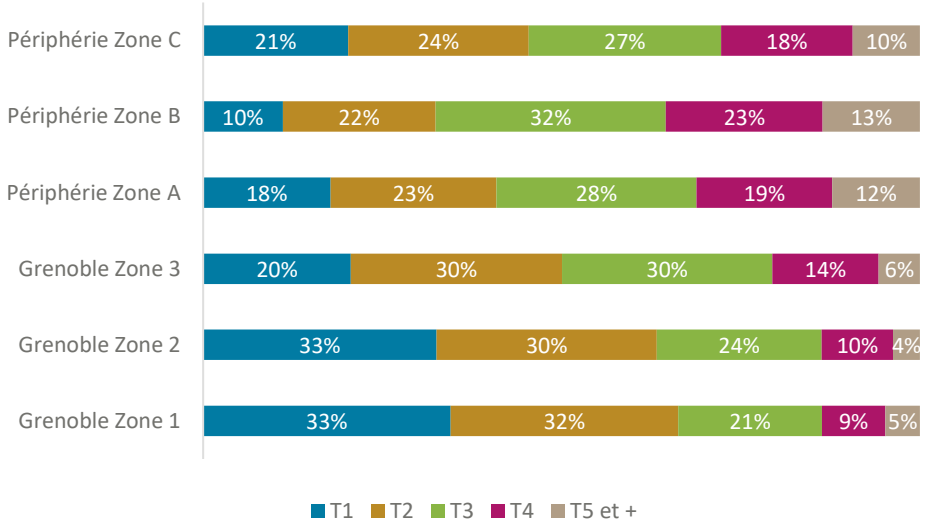
Nombre de pièces	Surface moyenne dans le parc locatif privé
1*	29 m²
2	46 m²
3	65 m²
4	82 m²
5 et plus	121 m²

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

Tableau 5 : Le parc locatif privé selon le nombre de pièces
(source : Insee, RP 2015)

	T1	T2	T3	T4	T5+
Grenoble Zone 1	3 140	3 090	1 990	860	480
Grenoble Zone 2	4 350	4 010	3 150	1 360	470
Grenoble Zone 3	2 570	3 850	3 860	1 820	710
Périphérie Zone A	2 690	3 570	4 240	2 880	1 820
Périphérie Zone B	1 100	2 320	3 330	2 370	1 380
Périphérie Zone C	1 910	2 200	2 530	1 700	920
Total	15 750	19 050	19 090	11 000	5 780

Graphique 2 : Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces
(source : Insee, RP 2015)



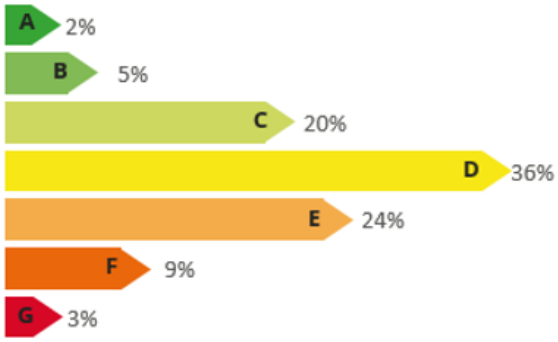
> Un parc de logement plutôt ancien avec une efficience énergétique moyenne

Près d'un logement locatif privé sur 2 date d'avant 1970. Cette proportion est similaire à celle observée sur les autres statuts d'occupation (47 % ont été construits avant 1970).

De manière générale, ces chiffres sont le reflet du parc de logements du bassin grenoblois massivement construit entre 1946 et 1970. Ce constat est plus fortement marqué sur Grenoble où ce parc représente jusqu'à 68 % des logements de la zone 1.

Toutefois, de nombreuses opérations immobilières ont été réalisées ces dernières années permettant de diminuer la part des logements anciens. Ainsi, en 2015, 30 % des logements ont été construits après 1990. Ceux-ci possèdent une meilleure performance énergétique comme l'exigent les différentes réglementations thermiques qui se sont succédées depuis 1974. La RT 2012 est actuellement en vigueur pour toutes constructions neuves et ce jusqu'en 2020 où elle laissera place à la RT 2020. Elle vise à atteindre une consommation énergétique maximale de 50kWhep/(m².an) correspondant à la valeur moyenne des bâtiments labellisés BBC.

Graphique 3 : Répartition du parc locatif privé selon le DPE
(source : OLL 2018)



Ces règlementations thermiques 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 50 kWh-ep/m² à « G » pour une habitation consommant plus de 451 kWh-ep/m² par an.

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

Malgré l'obligation de réaliser un DPE depuis 2011, un propriétaire ou locataire enquêté sur 2 ignore encore où se situe son bien. Sur l'ensemble des données disponibles sur l'Observatoire, plus d'un tiers des logements ont été déclarés comme énergivores c'est-à-dire se situant sur une étiquette allant de E à G. A l'inverse, 27 % sont considérés comme économes (étiquette 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 et sont conforme à la RT 2005.

Zoom sur la campagne Mur-Mur 1 et 2

Jean Saint-Aman, Grenoble-Alpes métropole

Afin de permettre une amélioration de l'isolation et du confort thermique des copropriétés construites entre 1945 et 1975 et pour éviter un décalage entre le parc existant et le parc neuf ou plus récent en matière d'efficacité énergétique, la Métropole s'est impliquée depuis plusieurs années dans une politique ambitieuse en matière de rénovation énergétique du parc privé.

La première campagne d'isolation MUR/MUR menée entre 2010 et 2014 a permis la rénovation thermique de 84 copropriétés construites entre 1945 et 1975, soit 4 500 logements traités. D'une manière générale, les travaux effectués ont permis aux copropriétés concernées de gagner une classe en terme d'étiquette énergétique.

Dans la continuité de cette première campagne, le dispositif MUR/MUR 2 a été lancé en 2016 pour continuer à soutenir les copropriétés en précarité énergétique. Il conforte l'intervention métropolitaine auprès des copropriétés construites entre 1945 et 1975 et s'ouvre aux maisons individuelles et aux copropriétés construites soit avant 1945 soit après 1975. De fait, les objectifs quantitatifs sont plus importants, avec toujours la volonté de promouvoir un niveau de rénovation énergétique ambitieux tout en tenant compte de la capacité d'investissement des ménages.

Tableau 6 : Répartition des logements locatifs privés selon la période de construction *(source : Insee, RP 2015)*

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Grenoble Zone 1	23%	15%	26%	19%	9%	8%
Grenoble Zone 2	6%	8%	33%	23%	17%	13%
Grenoble Zone 3	2%	5%	44%	23%	14%	11%
Périphérie Zone A	5%	4%	26%	27%	21%	18%
Périphérie Zone B	5%	6%	37%	25%	15%	12%
Périphérie Zone C	10%	8%	26%	24%	18%	14%
Total	8%	7%	32%	24%	16%	13%

L'œil de l'expert : La part de propriétaires ayant déclaré un DPE supérieur à D est relativement faible au vu de l'ancienneté du parc d'habitat. A quoi attribuez-vous ce résultat ?

« La plupart des propriétaires bailleurs qui confient la gestion de leurs biens à des agences immobilières engagent des travaux d'entretien. Dans l'ancien, le double vitrage est ainsi devenu un standard, ce qui influe sur l'étiquette énergétique. De plus, le déploiement du système de chauffage urbain dans la Métropole permet de rendre les logements plus économes, et donc d'améliorer leur étiquette énergétique »

Vincent Delaunois, Président, FNAIM de l'Isère

4. CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

4.1. DES MENAGES JEUNES …

Avec **64 % de moins de 40 ans et 27 % de moins de 25 ans**, les locataires du parc privé sont relativement jeunes. A titre de comparaison, on ne comptabilise que 20 % de moins de 40 ans chez les ménages ayant un autre statut d'occupation.

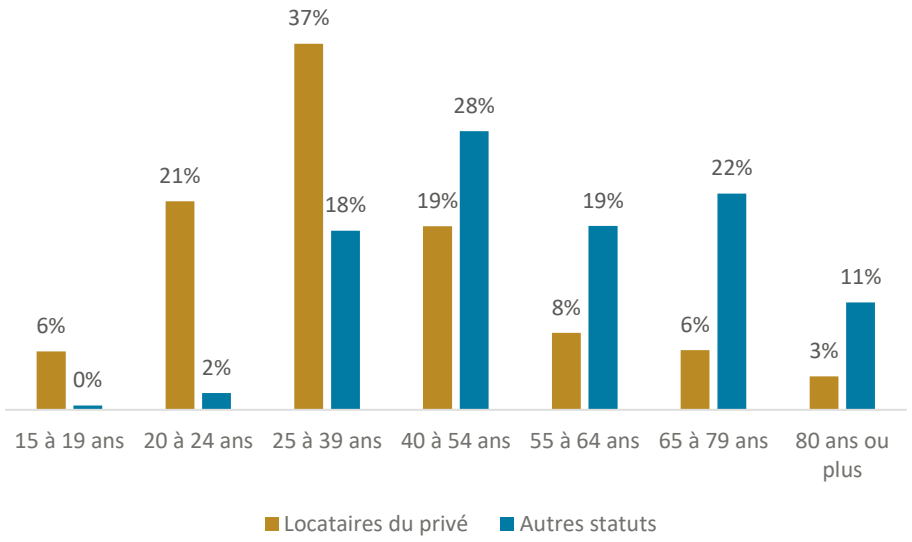
Même si des fluctuations existent entre les différentes zones avec des ménages encore plus jeunes sur Grenoble et légèrement plus âgés en périphérie, ces caractéristiques marquées restent présentes sur l'ensemble du territoire.

Cette jeunesse est, notamment, à relier avec la situation vis-à-vis de l'emploi. En effet, **les locataires du parc privé sont pour 17 % des étudiants** quand ils ne représentent qu'1 % des ménages ayant un autre statut d'occupation.

Les retraités sont, eux, peu nombreux (11 %) et **les actifs ayant un emploi majoritaires (61 %).**

Graphique 4 : Répartition des locataires du secteur privé selon leur âge

(source : Insee, RP 2015)



4.2. … ET TRES MOBILES

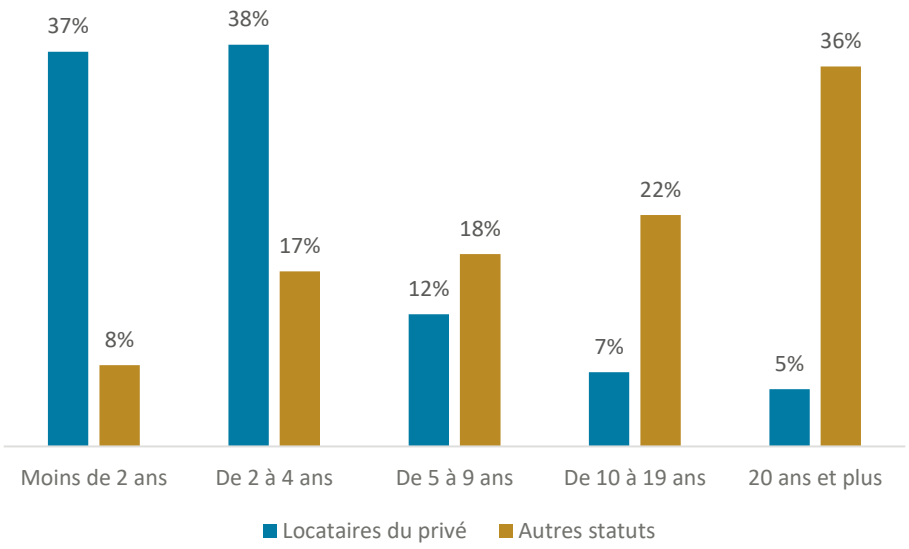
Trois ménages sur quatre du parc locatif privé sont présents dans leur logement depuis moins de 4 ans. Ils sont même 37 % à être installés depuis moins de 2 ans.

A l'inverse, plus de trois ménages sur quatre résident depuis plus de 4 ans dans un même logement pour les autres statuts d'occupation et seuls 8 % sont installés depuis moins de deux ans.

Cette forte mobilité peut s'expliquer par quatre facteurs :

- Nombreux à être encore étudiants ou à débuter leur carrière professionnelle, les locataires du parc privé sont amenés à devoir déménager afin de pouvoir obtenir un premier poste ou évoluer professionnellement.
- Plus jeunes, les locataires du parc privé sont en train de construire leur famille, l'emménagement avec un(e) conjoint(e) ou l'arrivée d'enfant(s) peut nécessiter un logement plus grand ou disposant d'un plus grand nombre de pièces.
- La mobilité est plus complexe pour les propriétaires (crédit, moins-value possible dans certains secteurs, …) comme pour les locataires du social (les demandes de mutation sont largement supérieures aux attributions).
- Enfin, devenir propriétaire reste une forte aspiration pour de nombreux ménages. La location n'est alors qu'une étape dans leur parcours résidentiel.

Graphique 5 : Ancienneté d'emménagement dans le logement des locataires du parc privé *(source : Insee, RP 2015)*



4.3. DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLOMES

Près d'un locataire du parc privé non scolarisé sur 2 a un diplôme supérieur au baccalauréat. Cette proportion importante comparativement aux autres ménages (36 %) s'explique, en grande partie, par une faible part de personnes âgées, moins souvent diplômées.

Des fluctuations existent, toutefois, d'une zone à une autre, avec une proportion de ménages diplômés du supérieur plus importantes sur les zones 1 et 2 de Grenoble (respectivement 70 % et 62 %) et moins élevée dans les zones périphériques B et C (36 % et 30 %).

Logiquement, le taux de non diplômés est plus faible que chez les autres ménages (28 %) mais près d'un locataire du privé sur 5 est encore sans diplôme. Ce taux est plus élevé dans les secteurs périphériques B et C et, dans une moindre mesure, dans le secteur 3 de Grenoble (18 %).

Tableau 7 : Niveau de diplôme des locataires du privé hors scolarisation

(source : Insee, RP 2015)

	Aucun dipl, BEPC	CAP, BEP	Bac	Sup au bac
Grenoble Zone 1	9%	7%	14%	70%
Grenoble Zone 2	11%	10%	17%	62%
Grenoble Zone 3	18%	15%	18%	49%
Périphérie Zone A	15%	18%	18%	48%
Périphérie Zone B	24%	23%	18%	36%
Périphérie Zone C	26%	24%	20%	30%
Total	18%	16%	18%	48%

4.4. UNE SITUATION ECONOMIQUE PLUS PRECAIRE

La situation des actifs ayant un emploi apparait plus précaire pour les locataires du secteur privé que pour les autres ménages. En effet, seuls 67 % disposent d'un CDI ou du statut de fonctionnaire soit 12 points de moins que les autres ménages.

Ils sont, ainsi, **plus souvent en contrat précaire (CDD, intérim, contrat court, ...)** : ce type de contrat concerne 23 % des locataires du privé contre 7 % des autres ménages.

Ces résultats sont plus ou moins amplifiés selon le secteur d'habitation. Avec plus d'un tiers de locataires en contrat précaire (contre 8 % pour les autres ménages), les secteurs 1 et 2 de Grenoble sont les plus concernés. La présence de nombreux étudiants dans ces secteurs dont certains travaillent, en parallèle de leurs études, peut expliquer ce résultat.

La proportion la plus faible de locataires du privé en contrat précaire se trouve dans les secteurs périphériques A et B où elle atteint 17 %. Elle reste toutefois supérieure de 11 points à celle constatée pour les autres ménages.

Tableau 8 : Type de contrat des actifs locataires du privé

(source : Insee, RP 2015)

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

4.5. UNE PART DU PARC PRIVE RESTE INACCESSIBLE A DE NOMBREUX MENAGES

En 2015, le revenu médian des ménages de la Métropole grenobloise s'élève à 1 800 €/mois et par unité de consommation. Cela signifie que 50 % des ménages gagnent plus de 1 800 € par mois et, par conséquent, que les 50 % restants gagnent moins.

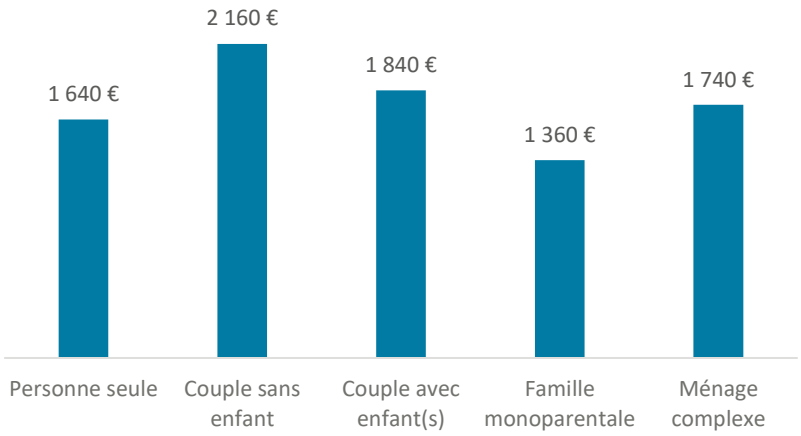
Ce revenu varie fortement selon la structure des ménages. Ainsi, le revenu médian le plus faible est observé chez les familles monoparentales avec 1 360 € par mois et par UC. A l'inverse, 50 % des couples sans enfant disposent d'un revenu mensuel supérieur à 2 160 € par UC.

A quoi correspond le revenu disponible ?

Le revenu disponible est diffusé par l'Insee depuis 2013. Il correspond au revenu dont les ménages disposent pour épargner et consommer. Il comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine, les rentes et les prestations sociales (y compris les indemnités chômage et les pensions de retraite) auxquels sont retranchés les impôts directs. Il diffère donc du revenu fiscal qui n'est pas comparable à cette approche.

Graphique 6 : Revenu mensuel médian par unité de consommation des ménages de la Métropole de Grenoble selon le type de ménage en 2015

(source : Insee, Filosofi 2015)



Ce revenu est déterminant pour l'obtention d'un logement adapté à la taille de son ménage. En effet, les bailleurs exigent communément un revenu trois fois supérieur au montant du loyer auquel prétend le ménage.

Ce ratio a été établi afin de garantir un reste pour vivre décent au ménage, une fois le loyer payé. Il permet aussi de limiter le nombre d'impayés.

La modélisation d'un indicateur croisant ce ratio au revenu disponible des différents types de ménage nous permet d'évaluer la part du parc locatif privé qui leur est accessible.

Trois types de ménages seront ici pris en exemple :

- Une personne seule souhaitant louer un appartement de type 1
- Une famille monoparentale avec un enfant cherchant un T3
- Un couple avec deux enfants souhaitant louer un T4

Il a été fait le choix d'étudier la part du parc disponible sur la ville de Grenoble puisque ce sont dans ces secteurs que les loyers sont les plus élevés.

Définitions

Revenus disponibles : revenus d'activité (nets des cotisations sociales), revenus du patrimoine, transferts en provenance d'autres ménages et prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

Unité de consommation : système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage : 1 UC au premier adulte du ménage ; 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Calculs

A partir de la base des loyers détaillée et pondérée fournie par l'ANIL :
•Classement des logements selon le nombre de pièces et le zonage, ainsi que leur loyer.
•Multiplier par 3 les loyers pour connaitre le niveau de revenu nécessaire pour accéder à chaque logement (les loueurs exigeant habituellement que le loyer représente un tiers des revenus du ménage).
•Constituer des classes de logements (moins de 10 %, ..., 50 %, ..., 90 % du parc locatif privé), avec les fourchettes de loyers correspondants.
A partir des données issues de Filosofi (revenu disponible par unité de consommation en 2015) :
•Déterminer les revenus par décile pour chaque catégorie de ménage (personne seule, famille monoparentale, couple avec enfants).
•Recomposer les ressources totales des ménages : pour un parent avec un enfant de moins de 14 ans, multiplier le revenu / UC par 1,3 ; pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans, multiplier par 2,1.
Confronter les ressources nécessaires pour accéder à un logement avec le revenu disponible du ménage.

Précisions :

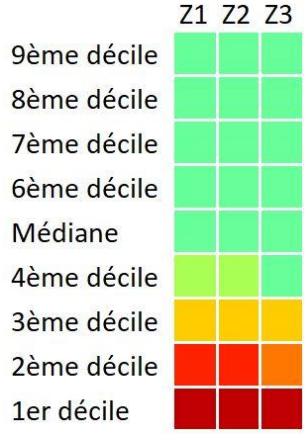
Les calculs présentés sont théoriques, les pratiques réelles (des loueurs comme des locataires) peuvent différer : acceptation de dossiers dépassant le seuil des 33% de revenus, recherche de T2 plutôt qu'un T3 pour une famille monoparentale, etc.

Légende :

- Accès à 90 % ou plus du parc locatif privé
- Accès à 75 % du parc locatif privé
- Accès à 50 % du parc locatif privé
- Accès à 25 % du parc locatif privé
- Accès à 10 % du parc locatif privé
- Accès à une part infime du parc locatif privé

Tableau 9 : Accès aux studios et T1 des différents secteurs de Grenoble pour une personne seule

(sources : Insee, Filosofi 2015, OLL 2018, traitement AURG)

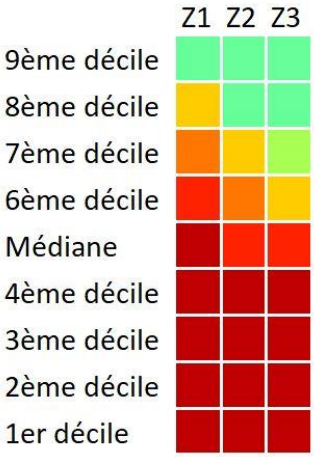


Notes de lecture :

10 % des personnes seules ont un revenu disponible inférieur à 790 euros par mois ce qui leur permet d'avoir accès à une part infime des studios et T1 en locatif privé situés sur Grenoble. A l'inverse, avec un revenu mensuel médian de 1 600 euros, 50 % des personnes seules ont accès à plus de 90 % des studios et T1 du parc locatif privé grenoblois.

Tableau 10 : Accès aux T3 des différents secteurs de Grenoble pour une famille monoparentale avec un enfant en bas âge

(sources : Insee, Filosofi 2015, OLL 2018, traitement AURG)



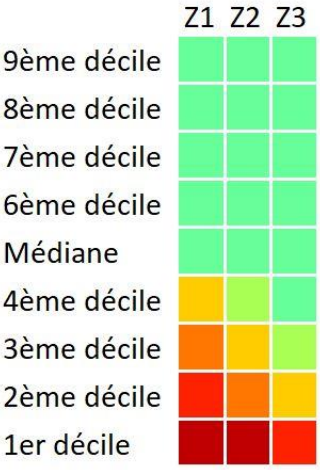
Notes de lecture :

40 % des familles monoparentales avec un enfant n'ont accès qu'à une infime partie du parc locatif privé de T3 de Grenoble.

Seules 10 % d'entre elles peuvent accéder à 90 % ou plus du parc locatif privé de T3 du secteur 1 de Grenoble.

Tableau 11 : Accès à un T4 des différents secteurs de Grenoble pour un couple avec deux enfants de 8 et 12 ans

(sources : Insee, Filosofi 2015, OLL 2018, traitement AURG)



Notes de lecture :

50 % des couples avec deux enfants ont accès à 90 % ou plus du parc de T4 en locatif privé sur Grenoble.

A l'inverse, seule une part infime du parc locatif privé de T4 situé dans le secteur 1 de Grenoble est accessible pour les 10 % de couples avec 2 enfants les plus pauvres.

Afin de rendre une plus grande part du parc de logements locatifs accessibles aux ménages, Action Logement a créé le dispositif Visale (cf. encadré). Celui-ci permet aux ménages éligibles de disposer d'un garant et, ainsi, d'obtenir un logement dont le loyer représente jusqu'à 50 % de leurs revenus mensuels. Dans ce cadre, 90 % du parc locatif privé serait accessible aux ménages.

Deux alertes doivent, toutefois, être fournies sur ce constat:

- Seuls les moins de 30 ans ou les personnes nouvellement salariées peuvent bénéficier de ce dispositif
- Des revenus annexes sont nécessaires pour pouvoir vivre décemment : en effet, le seuil de 33 % de ses revenus correspond au maximum acceptable pour disposer d'un reste pour vivre suffisant

Ce dispositif semble donc avant tout s'adresser à des étudiants ou jeunes actifs qui bénéficieraient encore de l'aide financière de leurs parents.

C'est quoi la garantie Visale ?

Visale est une garantie mise en place par Action Logement qui vise à fournir un garant aux locataires qui en seraient dépourvus et entre dans l'un de ces critères :

- Avoir moins de 30 ans
- Avoir plus de 30 ans et être salarié nouvellement embauché ou en mutation professionnelle

Au 31 décembre 2018, 100 000 ménages ont, déjà, pu être logés grâce à Visale depuis son lancement.

Ce dispositif s'adresse également aux propriétaires bailleurs souhaitant sécuriser leurs revenus locatifs.

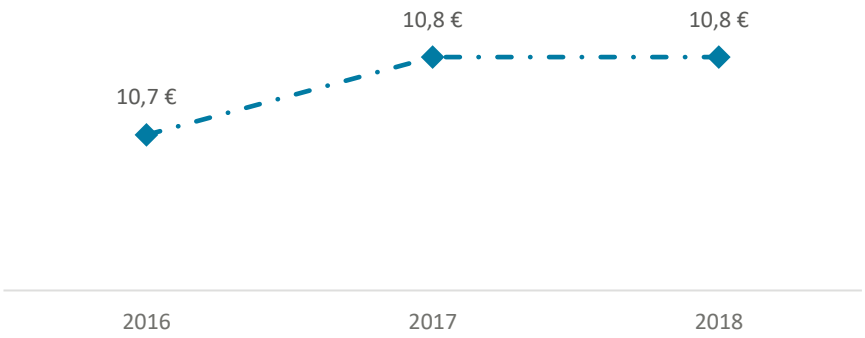
Pour plus d'informations : www.visale.fr

5. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2018

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

Sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise, **le loyer médian est de 10,8 €/m²**. On observe donc une stabilité des loyers puisque, depuis 2016, les loyers médians n'ont augmenté que de 0,1 €/m².

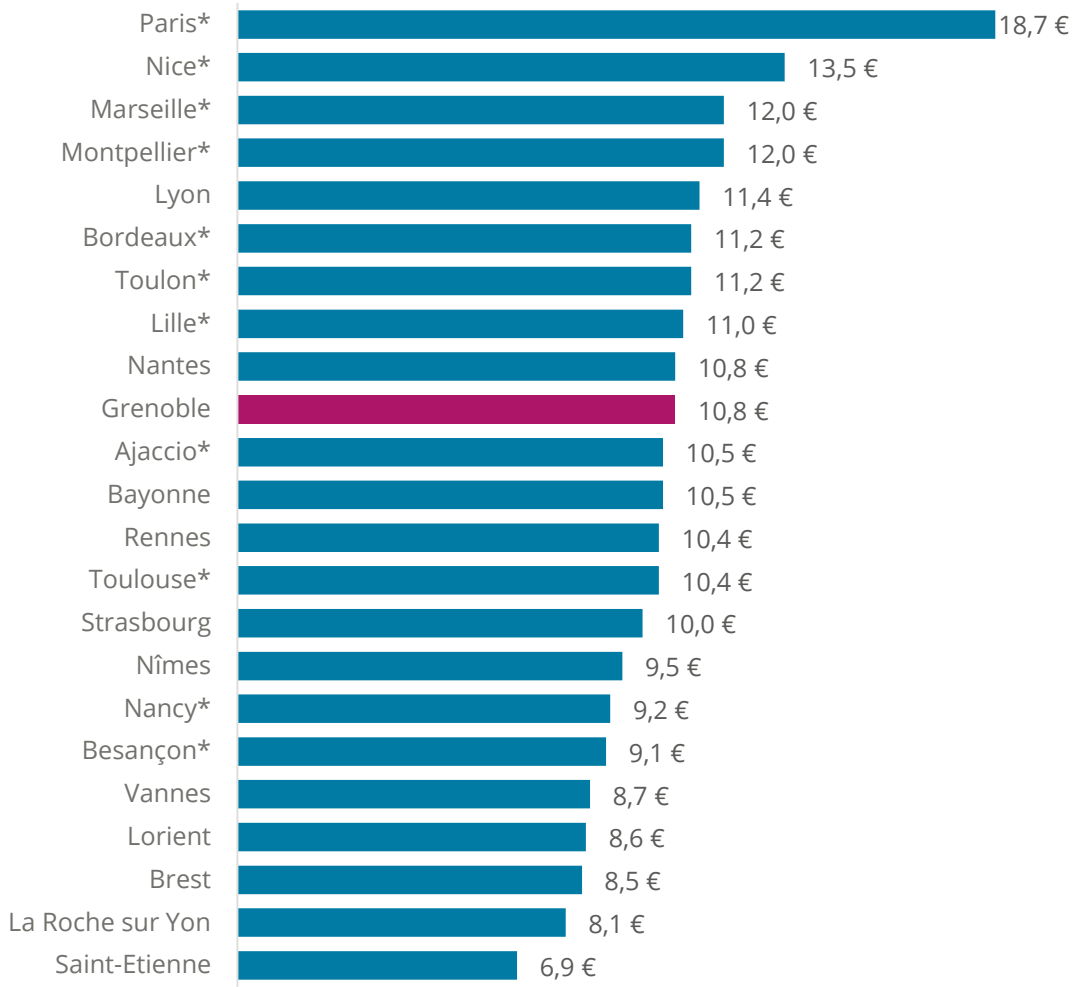
Graphique 7 : Evolution du loyer médian de la région grenobloise depuis 2016



La région grenobloise présente un loyer médian bien inférieur à celui des grandes métropoles (Paris, Lyon et Marseille) et de certains territoires à dimension touristique (Montpellier, Nice, ...). Ce niveau de loyer se classe, néanmoins, parmi les plus élevés de province, la région grenobloise étant plus onéreuse que la région rennaise, toulousaine ou encore strasbourgeoise.

Graphique 8 : Niveaux de loyers dans les observatoires locaux existants en 2017 et 2018

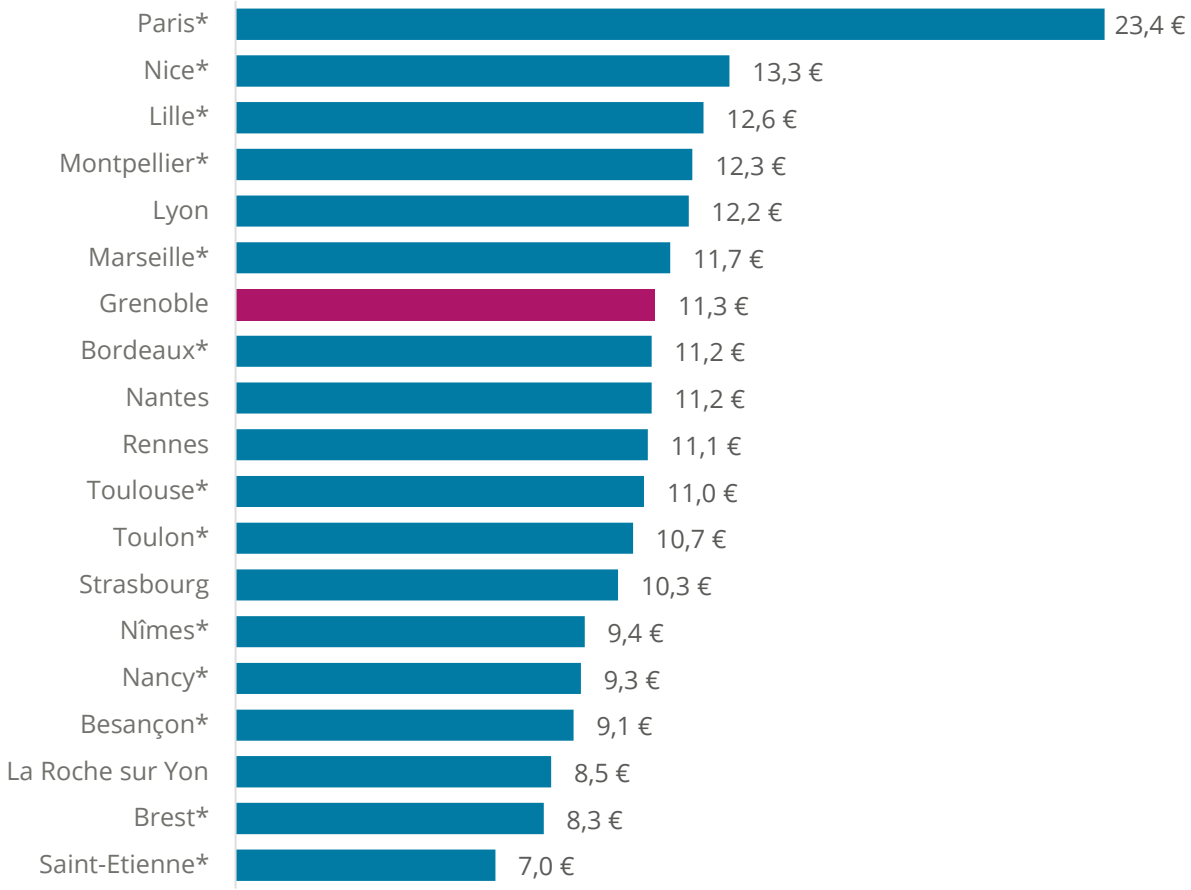
(sources : OLL 2017 et 2018)*



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

En effet, **avec un loyer médian de 11,3 €/m², Grenoble se situe dans la moyenne haute des villes centre** des observatoires. En effet, si les observatoires de la région de Nantes ou de Bordeaux avaient des niveaux de loyer identiques ou supérieurs, le loyer médian des villes centre se situe en-deçà du niveau de loyers de Grenoble.

Graphique 9 : Niveaux de loyers dans les villes centre des Observatoires locaux existants *(sources : OLL 2017* et 2018)*



Ces loyers médians cachent bien évidemment des disparités entre les différents logements situés sur le périmètre de l'Observatoire.

En effet, leurs loyers varient selon la localisation géographique mais aussi selon plusieurs variables structurelles dont les plus impactantes sont la taille du logement, l'âge du bâti, le type de logement et l'ancienneté d'occupation.

A elles seules, il a été estimé qu'elles étaient responsables de près de 90% des variations de loyers. Les 10% restants étant dû à des variables socioéconomiques[2].

L'œil de l'expert : Les niveaux de loyer observés en 2018 sont stables comparativement à 2017, tant sur l'ensemble de l'Observatoire que sur la ville centre, malgré un indice de revalorisation de 1,05 % en 2018. Comment expliquez-vous ce résultat ?

« Lors de la relocation d'un logement, si le précédent locataire est resté moins d'un an, l'indice de revalorisation des loyers ne peut pas être appliqué car le nouvel indice n'est alors pas encore connu. En cas de fort turn over, l'indice de revalorisation peut ainsi ne pas s'appliquer lors de la relocation »

Vincent Delaunois, Président, FNAIM de l'Isère

[2] Etude INRA et ESSEC, 2018

> Un loyer un peu moins élevé en passant par une agence immobilière

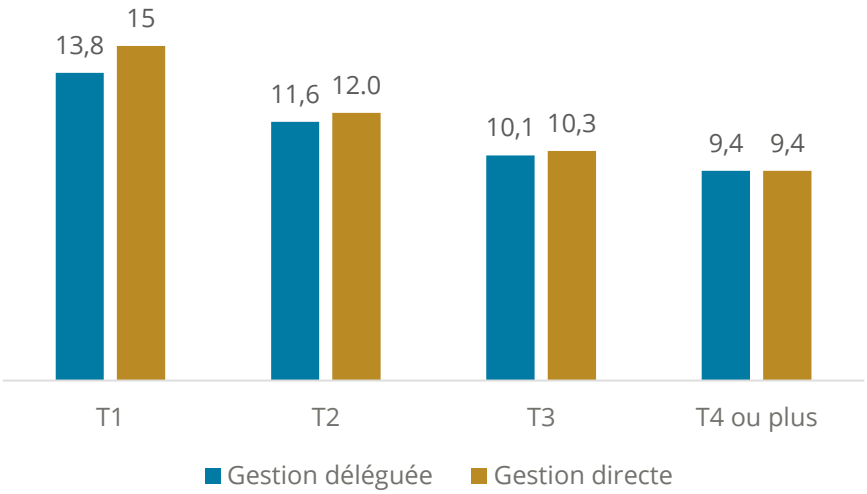
En 2018, le loyer médian des logements loués par les agences immobilières s'élève à 10,6 €/m² soit 0,1 point de moins qu'en 2017. Le loyer médian des biens en gestion directe est lui resté stable s'établissant à 11,0 €/m².

L'écart constaté entre ces deux types de gestion se renforce donc en 2018.

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

En somme, pour un même T1 de 29 m², 50 % des locataires paient un loyer supérieur à 435 € par mois en passant directement par un propriétaire contre 400 € via une agence immobilière. Sur un an, **un locataire passant par une agence peut économiser un mois de loyer (hors frais d'agence)**, comparativement aux locataires louant en direct.

Graphique 10 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements en €/m²
(source : OLL 2018)



L'œil de l'expert : Cette légère baisse du loyer médian des biens loués en gestion déléguée est-elle le signe d'une baisse d'attractivité du territoire ? Se retrouve-t-elle sur le marché de la vente ?

« Cette tendance à la baisse a été amorcée depuis 3-4 ans déjà, sur le territoire métropolitain. Elle peut s'expliquer par une clientèle différente : en gestion directe, le locataire est parfois prêt à payer un loyer plus élevé, car il pense faire une affaire en ne payant pas de frais d'agence. En gestion déléguée, le locataire peut être plus exigeant. Plus attentif, ce dernier ne sera pas prêt à payer le même niveau de loyer. Le constat est similaire pour le marché de la vente : on observe une négociation accrue menée par les acquéreurs passant par une agence immobilière, par rapport aux acquéreurs passant en direct entre particuliers »
Vincent Delaunois, Président, Fnaim de l'Isère

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

La moitié des ménages locataires du parc privé résidant en appartement ont un loyer supérieur à 10,9 €/m² tandis que celui de ceux résidant en maison s'établit à 10,0 €/m².

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

- La surface moyenne des maisons (94 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.

Si le loyer médian des maisons avait fortement évolué entre 2016 et 2017, il est resté stable entre 2017 et 2018, tout comme celui des appartements.

> Une forte disparité des prix sur les logements de petite taille

De manière générale, le prix au m² suit une logique assez simple : plus la surface moyenne par nombre de pièces augmente, plus le prix au m² sera faible.

Ainsi, on observe un coût au m² largement supérieur pour un T1 que pour un T3 ou un T4.

Cette différenciation s'explique par un coût fixe de certains équipements comme la cuisine et la salle de bain. 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 14,3 €/m² soit environ 415 € par mois pour une surface moyenne de 29 m².

En revanche, si je loue un appartement de 4 pièces, le loyer médian sera de 9,4 €/m² soit environ 770 € par mois pour une surface moyenne de 82 m².

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

Pour exemple, 25 % des ménages louant un T1 ont un loyer au m² supérieur à 16,9 € soit 2,6 € de plus par m² que la médiane.

Pour un T4, les 25 % de logements les plus chers auront un coût de 10,5 € par m² soit seulement 1,1 € de plus que le loyer médian.

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

Entre 2017 et 2018, les prix des loyers selon le nombre de pièces sont restés relativement stables. L'écart le plus important s'observe sur les T1 où le loyer médian a baissé de 0,2 €/m².

Tableau 12 : Loyer en €/m² par quartile selon le nombre de pièces en €/m²
(source : OLL 2018)

	T1	T2	T3	T4 +
1er quartile	12.4	10.3	9.1	8.2
Médiane	14.3	11.9	10.2	9.4
3ème quartile	16.9	13.5	11.4	10.6

Aide à la lecture :

1er quartile : 25 % des ménages louant un T2 dans le parc privé ont un loyer inférieur à 10,3 €/m²

Médiane : La moitié des ménages locataires du privé résidant dans un appartement d'une pièce ont un loyer supérieur à 14,3 €/m²

3ème quartile : 25 % des ménages louant un appartement de 4 pièces ou plus dans le parc privé ont un loyer supérieur à 10,6 €/m².

> Des logements d'avant 1946 et 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.

Des logements d'avant 1946 très convoités

Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 10,8 €/m² soit 640 € par mois pour une surface de 59 m². Ces logements ont connu une légère hausse de 0,1€ par m² entre 2017 et 2018. Cette attractivité s'explique par une forte concentration de ces logements à Grenoble et plus spécifiquement dans son centre historique. Leur positionnement et leur typologie (55 % sont de type 1 ou 2 contre 43 % pour l'ensemble des logements) expliquent ce niveau de loyer relativement élevé.

Il est toutefois à noter une forte disparité des prix au sein de cette période de construction : alors que les 25 % de logements les moins chers ont un loyer inférieur à 9,2 €/m², les 25 % les plus chers atteignent plus de 12,9 €/m². Comme le rappelait Vincent Delaunois, en 2017, 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. Ainsi, le loyer médian des logements construits entre 1946 et 1970 s'établit à 10,3 €/m² et celui de ceux construits entre 1971 et 1990 à 10,5€/m². Ces loyers sont restés stables entre 2017 et 2018.

Un loyer médian élevé mais en baisse pour les logements récents

Le loyer des logements construits après 1990 est le plus élevé avec un loyer médian de 11,3 €/m² pour les logements construits entre 1991 et 2005 et de 12 €/m² pour ceux d'après 2005. Ces logements incluent souvent des équipements comme une terrasse ou encore un garage qui sont traditionnellement inclus dans le montant du loyer et peuvent expliquer une partie du surcoût.

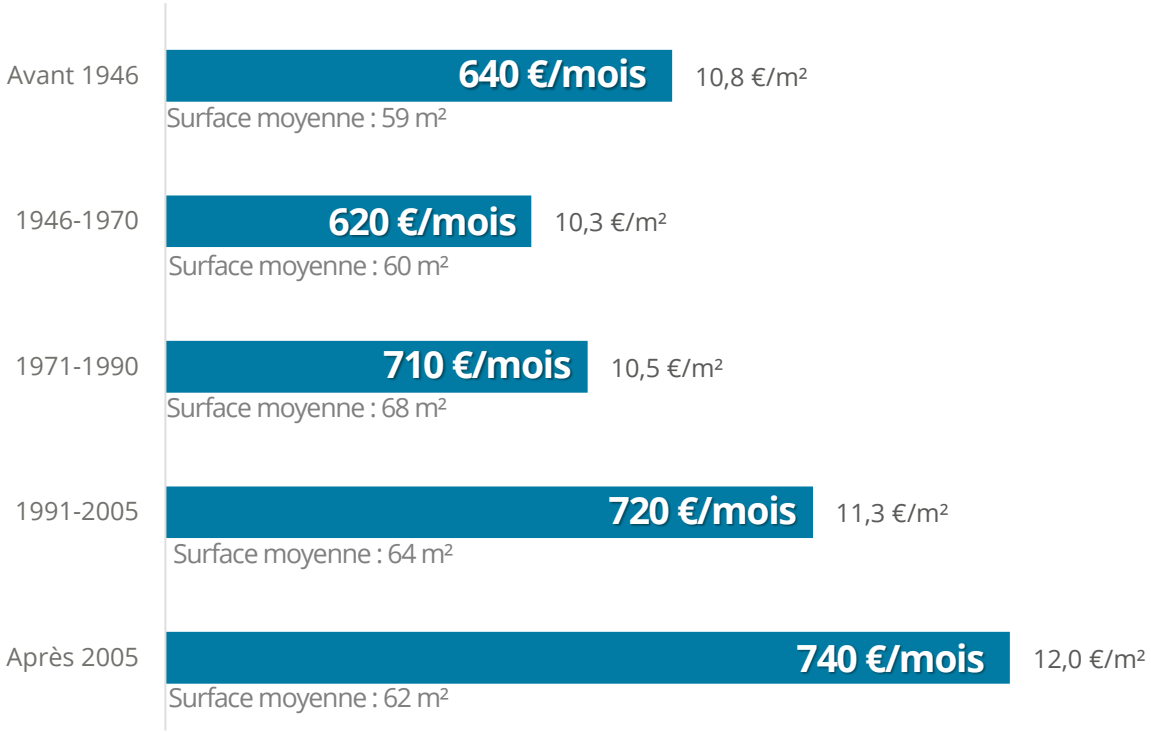
Il est, toutefois, à noter que les loyers de ces logements sont les seuls à avoir subi une baisse en 2018. En effet, le loyer des logements construits entre 1991 et 2005 a baissé de 0,3 €/m² et ceux construits depuis 2005 ont connu une diminution de 0,2 €/m².

L'œil de l'expert : Comment expliquer cette baisse des niveaux de loyer dans les logements récents ?

« Les dispositifs de défiscalisation expliquent cette baisse de loyers dans les logements récents. Pour un investissement réalisé en 2011 avec le dispositif Scellier, les loyers sont plafonnés à 14,03€/m² en zone B1. Pour un logement acquis avec le dispositif Pinel (après 2014), le loyer est plafonné à 10,15€/m². Ainsi, dans les secteurs ayant connu un gros effort de construction, les loyers des logements récents ont baissé mécaniquement du fait de l'abondance de programmes défiscalisés »

Vincent Delaunois, Président, Fnaim de l'Isère

Graphique 11 : Loyers médians selon la période de construction
(source : OLL 2018)

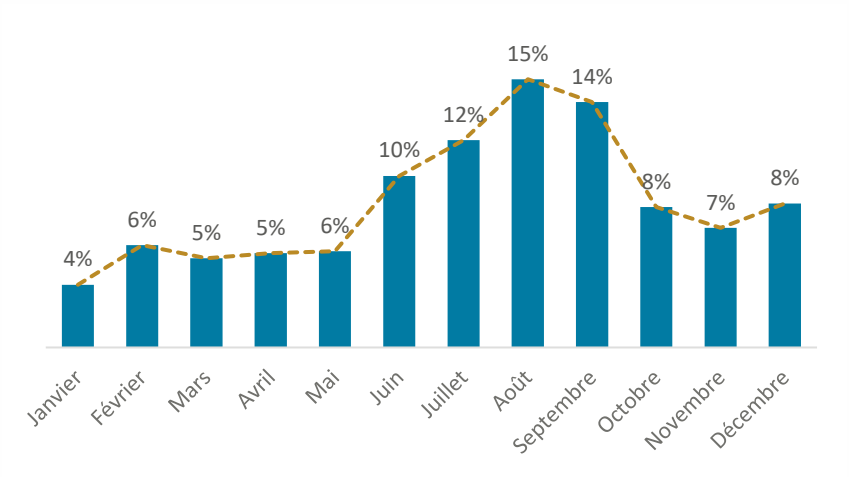


> Une dynamique saisonnière et un prix à la relocation toujours supérieur

L'activité du marché locatif privé n'est pas lissée sur l'ensemble de l'année ; au contraire, il est fortement saisonnier. **En effet, plus de la moitié des emménagements sont réalisés sur seulement 4 mois**, de juin à septembre (cf. graphique 12). Ceci s'explique, en grande partie, par une forte présence d'étudiants qui sont à la recherche d'un logement durant l'été.

Graphique 12 : répartition des emménagés récents selon le mois d'entrée dans le logement

(source : OLL 2018)

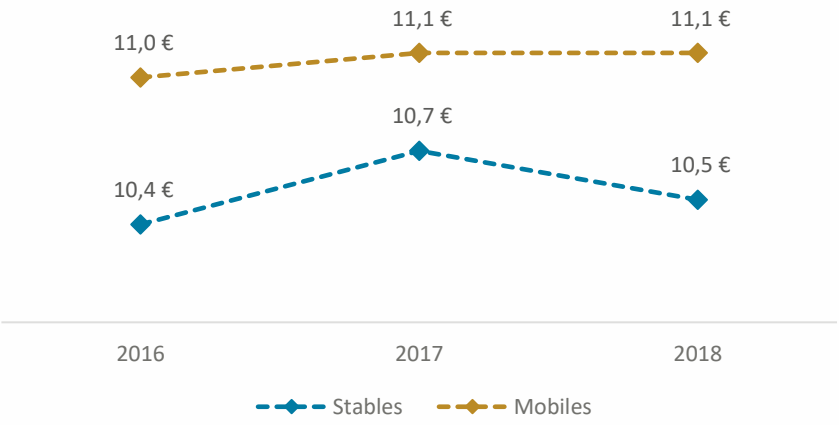


Le loyer médian de ces ménages qui ont emménagé dans l'année s'établit à 11,1 €/m², il est donc supérieur à celui des ménages présents depuis plus d'un an dans leur logement (10,5 €/m²).

Il est également intéressant de souligner que si le loyer médian des ménages mobiles est resté identique entre 2017 et 2018, celui des ménages stables a diminué de 0,2 €/m² (cf. graphique 13).

Graphique 13 : Evolution du loyer médian par m² des locataires stables et mobiles depuis 2016

(source : OLL 2018)

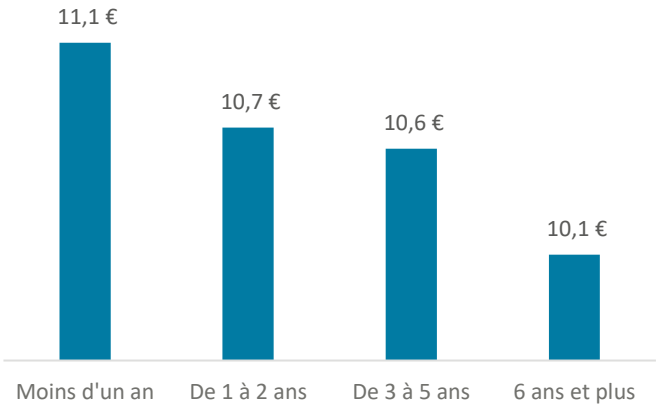


Ce loyer supérieur pour les emménagés récents est synonyme d'une certaine tension sur le marché locatif qui perdure dans le temps. La relocation plus fréquente des logements d'une pièce, qui ont un coût supérieur au m², peut également expliquer cette différence.

Concernant les ménages ayant emménagé il y a plus d'un an, le niveau du loyer médian diminue en fonction de leur temps de présence. Ainsi, ceux emménagé il y a plus de 5 ans connaissent le loyer médian le plus bas (10,1 €/m²).

Graphique 14 : Loyer médian selon la durée d'emménagement en 2017 en €/m²

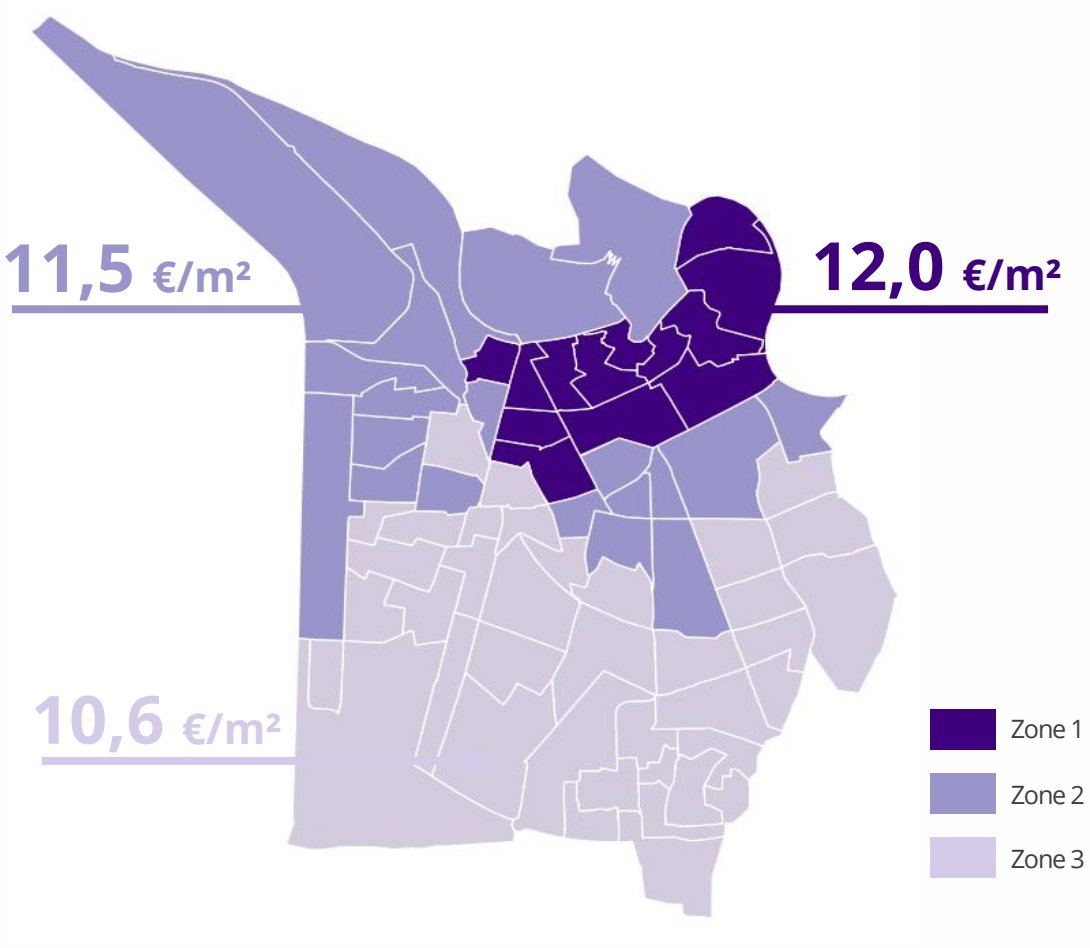
(source : OLL 2018)



5.2. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE

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

(source : OLL, 2018)



On observe un loyer médian de 11,3 €/m² sur l'ensemble de la ville-centre. Toutefois, celui-ci varie d'une zone à une autre de l'Observatoire.

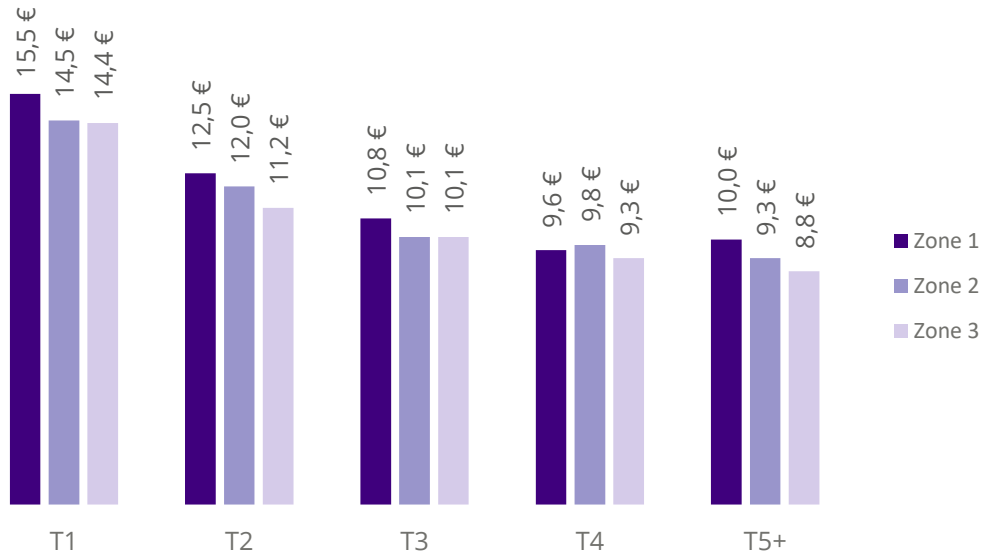
Ainsi, le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (en violet foncé) où **la moitié des ménages ont un loyer supérieur à 12 €/m²**. Cette zone inclue les quartiers de l'hyper-centre comme la place Grenette, la Préfecture ou encore le centre-ville piétonnier (grande rue) mais également les quartiers plus résidentiels de l'Ile verte (l'ensemble des iris présents dans chaque secteur est présenté en annexe 1). Après une hausse des loyers l'an dernier (+0,3 €/m²), **une légère baisse de 0,1 €/m² a été observée entre 2017 et 2018.**

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 11,5 €/m² soit un montant stable comparativement à 2016 et 2017.

Enfin, on constate un loyer médian de 10,6 €/m² dans les quartiers situés au Sud des grands boulevards mais également dans certains quartiers Nord comme Saint-Bruno ou l'Aigle.

Comme pour la zone 1, **les loyers médians ont subi une baisse de 0,1€/m² entre 2017 et 2018** alors qu'ils avaient crû de 0,2 €/m² l'année précédente.

Graphique 15 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble en 2018
(source : OLL 2018)



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

Ainsi, il faudra compter 15,5 €/m² pour un studio ou T1 (soit environ 435 € pour une surface de 28 m²) se situant dans la zone 1 contre moins de 10 €/m² pour un logement de 4 pièces ou plus. Entre 2017 et 2018, dans la zone 1, le loyer médian a baissé quelle que soit la typologie du logement, à l'exception des T1 qui ont connu une hausse de 0,2 €/m².

Dans la zone 2, les prix médians s'échelonnent de 14,5 €/m² pour un T1 à 8,8 €/m² pour un T5 ou plus. Entre 2017 et 2018, le loyer médian de ces logements a également baissé pour toutes les typologies, à l'exception des T2 (+0,2 €/m²).

Enfin, concernant la zone 3, le loyer médian se situe entre 14,4 €/m² et 8,8 €/m² soit près de 6 €/m² d'écart entre un logement d'une pièce et de 5 pièces. Une baisse est également constatée pour tous les logements de cette zone. Seuls les T5 et plus connaissent une hausse considérable de 0,5 €/m².

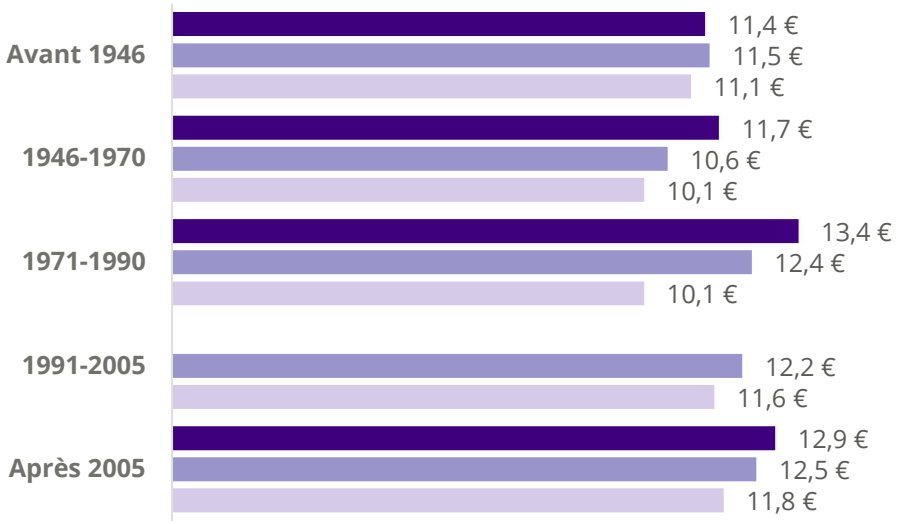
Les loyers médians varient également selon la période de construction des logements.

Quelle que soit la zone, les logements construits après 2005 sont les plus onéreux avec un prix médian allant de 12,9 €/m² pour la zone 1 à 11,8 €/m² pour la zone 3. Entre 2017 et 2018, les loyers médians de ces logements sont restés stables pour les zones 1 et 2, tandis qu'ils ont baissé de 0,4 €/m² pour la zone 3.

A l'inverse, les logements construits entre 1946 et 1970 sont les moins onéreux pour les zones 1 (11,7 €/m²) et 2 (10,6 €/m²). Concernant la zone 3, les logements construits entre 1946 et 1990 présentent le loyer médian le plus faible avec un coût de 10,1 €/m². Bien que déjà les moins onéreux, ces logements ont subi, entre 2017 et 2018, une baisse de 0,2 €/m² pour la zone 3 et de 0,3 €/m² pour la zone 2. En revanche, concernant la zone 1, le loyer médian a augmenté de 0,2 €/m² au cours de cette dernière année.

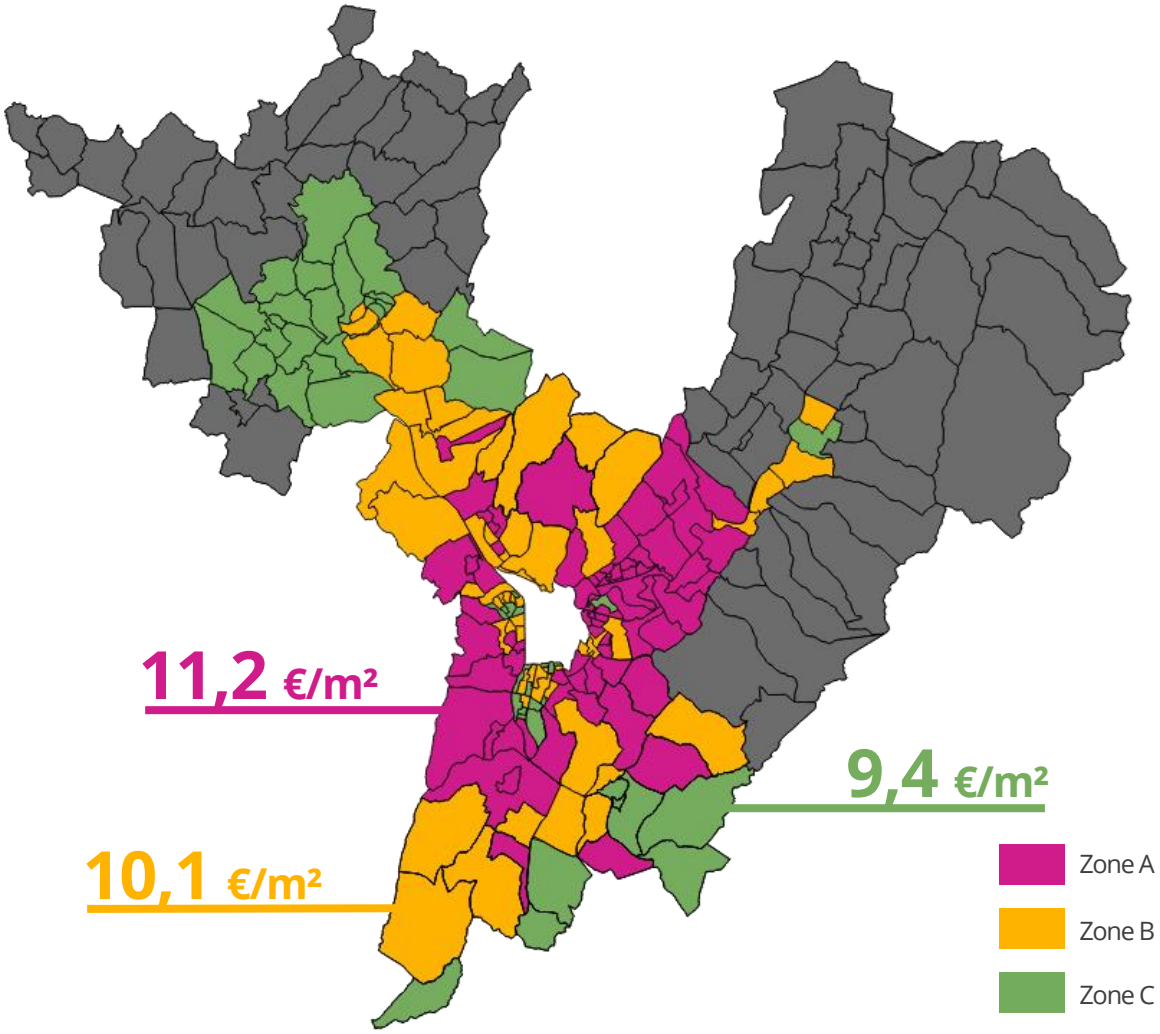
Graphique 16 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones de Grenoble en 2018

(source : OLL 2018)



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

(source : OLL 2018)



Concernant les autres communes de l'Observatoire, les loyers médians varient de 11,2 €/m² pour la zone la plus chère (en rose) à 9,4 €/m² (en vert).

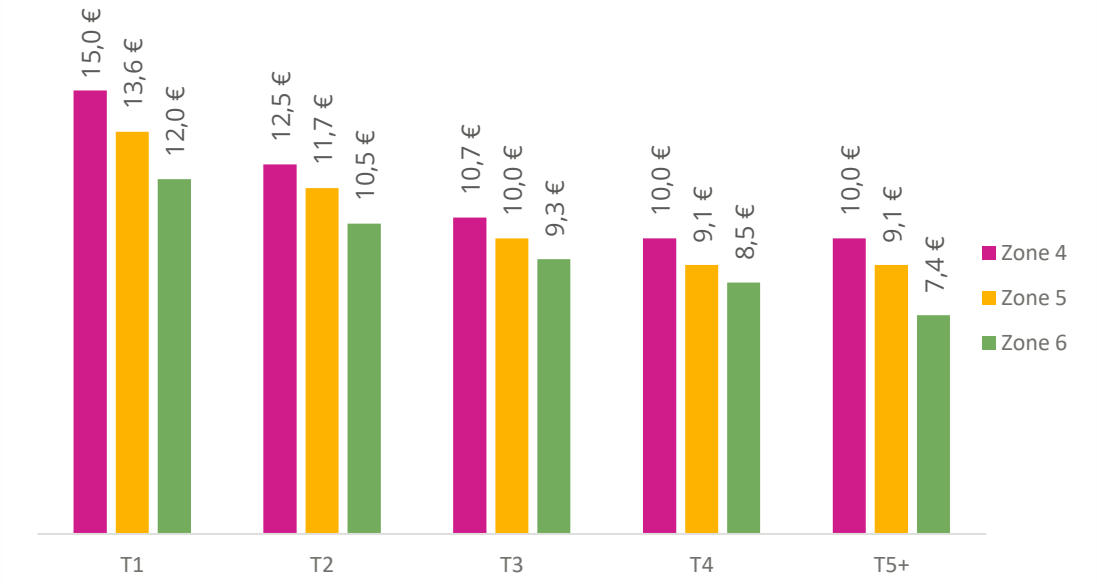
La zone où les loyers sont les plus élevés comprend des communes comme Varces-Allières et Risset, Quaix en Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin d'Hères ou de Saint-Egrève. L'intégralité des communes et iris présents dans ce secteur est exposée en annexe 2. Après une hausse de loyer de 0,2 €/m² entre 2016 et 2017, le prix des loyers a baissé de 0,1 €/m² entre 2017 et 2018 sur ce secteur.

Dans la zone B (en jaune) où le loyer médian s'établit à 10,1 €/m² soit un loyer similaire à 2016 et 2017, 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, malgré une croissance de l'ordre de 0,5 €/m² depuis 2016, regroupe la majorité des communes du Voironnais mais également des quartiers de Vizille, d'Echirolles ou de Pont-de-Claix.

Graphique 17 : Loyer médian par typologie dans les trois zones hors Grenoble en 2018

(source : OLL 2018)



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

Ainsi, pour un T1 ou un studio, il faut compter entre 15 €/m² pour la zone A et 12,0 €/m² pour la zone C.

En revanche, pour un T5 ou plus, les loyers médians seront compris entre 10 €/m² (zone A) et 7,4 €/m² (zone C).

Les évolutions du prix de ces loyers, entre 2017 et 2018, diffèrent d'un secteur à un autre.

Ainsi, dans la zone A, seuls les T1 ont subi une augmentation (+ 0,6 €/m²).

Dans la zone B, les évolutions sont variables d'une typologie à une autre. Ainsi, le loyer médian des T1 a baissé de 0,4 €/m² tandis que celui des T5 et plus a crû de 0,4 €/m². Les loyers médians des autres typologies sont restés stables.

Enfin, concernant la zone C, une croissance des loyers est constatée quelle que soit la typologie du logement, à l'exception des T1 (-0,3 €/m²) et des T5 et plus (-0,2 €/m²). Cette augmentation varie de 0,2 à 0,3 €/m².

Graphique 18 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones hors Grenoble en 2018

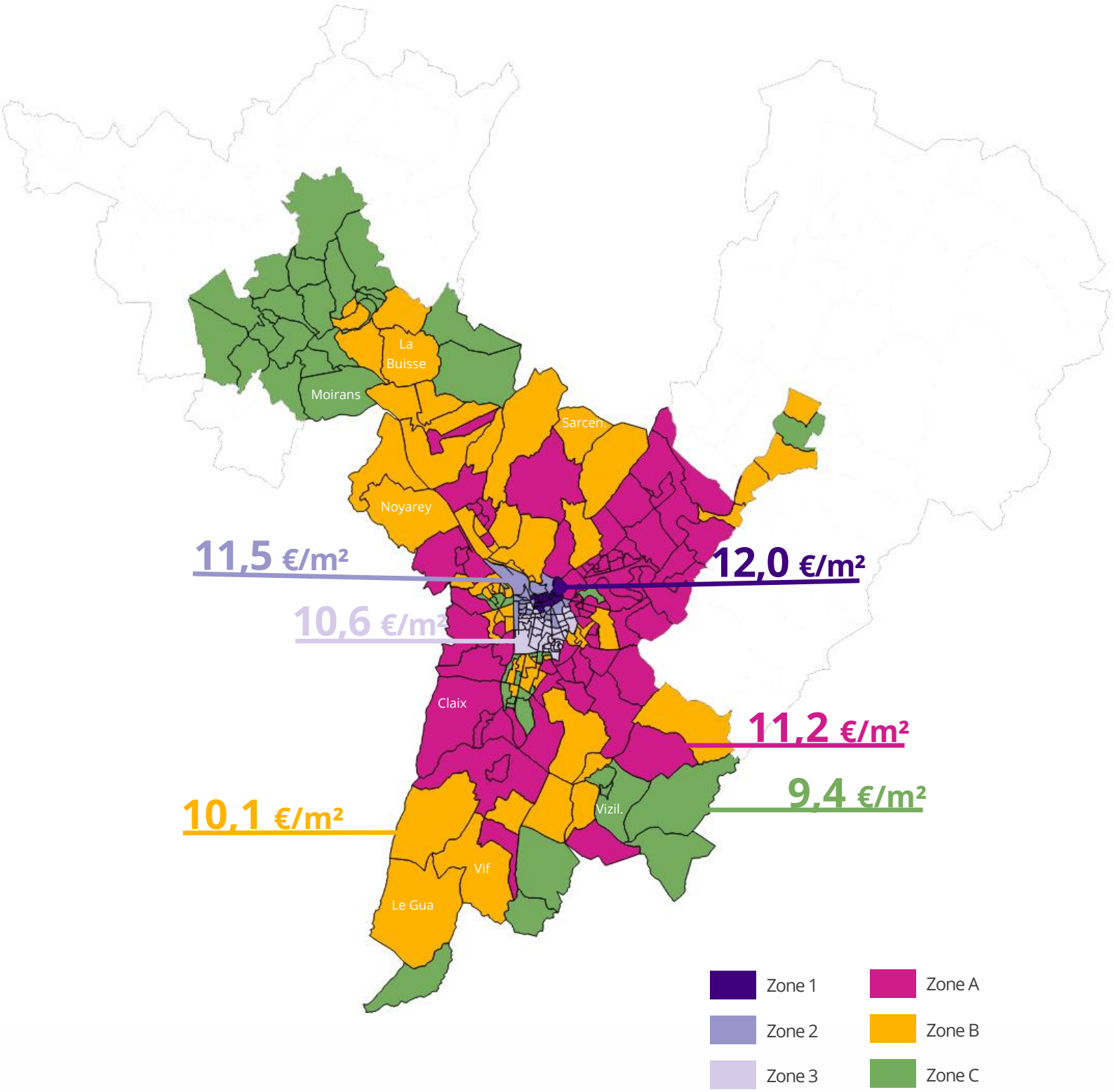
(source : OLL 2018)

Les logements construits après 2005 sont les plus onéreux avec un loyer médian variant de 10,7 €/m² pour la zone C à 12,3 €/m² pour la zone A.

Leur loyer apparaît supérieur à celui de 2017 sur la zone B (+ 0,2 €/m²) et C (+0,4 €/m²) tandis qu'il a légèrement baissé sur la zone A (- 0,1 €/m²).

La période de construction des logements les moins onéreux varie d'une zone à l'autre. Avec un loyer médian de 10,3 €/m², les logements construits entre 1946 et 1970 présentent les loyers les plus bas dans la zone A. Ceux-ci sont restés stables entre 2017 et 2018. Pour la zone B et C, il s'agit des logements construits entre 1971 et 1990. Les variations constatées entre 2017 et 2018 sur ces logements sont faibles (+0,1 €/m² pour la zone C et -0,1 €/m² pour la zone B).

Carte 6 : synthèse des loyers médians sur l'ensemble du périmètre de l'OLL de la région grenobloise en 2018



6. ANNEXES

6.1. LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE

1	Gare
	Jean Jaures
	Crequi-Victor Hugo
	Grenette
	Saint-Andre
	Notre Dame
	Trois Cours
	Ile Verte-Saint Roch
	Ile Verte-Marechal Randon
	Genissieu
	Prefecture
	Hebert-Mutualite
	Championnet
2	Bajatiere Ouest
	Polygone
	Jean Mace
	Europole
	Diderot
	Cours Berriat
	Gabriel Peri
	Berriat-Ampere
	Waldec Rousseau
	Lustucru
	Esplanade
	Saint-Laurent-Lavalette
	Hoche
	Drac-Ampere
	Foch Est
	Gustave Rivet
	Diables 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

6.2. LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTEMENT AUX ZONES HORS GRENOBLE

4	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
	Saint-Égrève Rochepleine
	Saint-Égrève Barnave-Saint Robert

4	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

	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
	Froges
	Le Gua
	Jarrie
	Montchaboud
5	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
	Sarcenas
	Sassenage La Falaise
	Seyssinet-Pariset Les-Iles-Sud

5	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

	Beaucroissant
	Le Champ-près-Froges
	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 Floralies
	Fontaine Zone-Industrielle
	Miribel-Lanchâtre
	Moirans Les Iles
	Moirans Bourg Nord Chamfeuillet
	Moirans Bourg Sud Manguely
	La Murette
	Notre-Dame-de-Commiers
6	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
	Vizille Nord
	Vizille Centre Ville
	Vizille Sud
	Voiron Souillet-Vouise
	Voiron Voiron-Ouest
	Voiron Centre-Ville-Nord

6	Voiron Centre-Ville-Ouest
	Voiron Centre-Ville-Est
	Voiron Centre-Ville-Sud-Vallee
	Vourey

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

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

GRENOBLE • ALPES
MÉTROPOLE

FNAIM

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER