



**OBSERVATOIRE DES LOYERS  
DE LA RÉGION GRENOBLOISE**

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**



# LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2023



<b>CHIFFRES-CLÉS</b> .....	<b>4</b>
<b>CARTE SYNTHÉTIQUE</b> .....	<b>5</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>MÉTHODOLOGIE</b> .....	<b>8</b>
MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENT DES DONNÉES.....	8
PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION .....	8
OBJECTIFS DE COLLECTE .....	12
<b>LE PARC LOCATIF PRIVÉ</b> .....	<b>15</b>
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	15
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ.....	19
Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements .....	20
Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne .....	22
Zoom sur le repérage des passoires thermiques résidentielles .....	23
Zoom sur les meublés .....	24
<b>SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ</b> .....	<b>25</b>
UN PARC OCCUPÉ PAR DES PERSONNES SEULES.....	25
DES MÉNAGES JEUNES .....	25
UNE SITUATION ÉCONOMIQUE PLUS PRÉCAIRE .....	26
ZOOM SUR LES ÉTUDIANTS ET LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ ...	27
<b>LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2023</b> .....	<b>30</b>
LA DISPERSION DES LOYERS .....	30
Les caractéristiques structurelles des logements impactent les loyers .....	30
LES LOYERS PAR SURFACE .....	31
Un loyer au m <sup>2</sup> plus élevé et plus dispersé pour les petits logements .....	31
LES LOYERS PAR TYPE DE LOGEMENT .....	32
Un appartement se loue en moyenne 0,8 € de plus par m <sup>2</sup> qu'une maison .....	32
Des loyers plus hétérogènes dans le petit collectif et les petites maisons .....	33

---

<b>LES LOYERS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION .....</b>	<b>34</b>
Des logements récents fortement valorisés, ceux d'après-guerre sont dévalués.....	34
Zoom sur le zonage ABC.....	36
<b>LES LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'OCCUPATION .....</b>	<b>37</b>
Le niveau de loyer décroît avec la durée d'occupation .....	37
<b>LES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE.....</b>	<b>39</b>
Les loyers sont plus élevés dans la ville-centre.....	39
<b>CARTE DES LOYERS DE LA VILLE-CENTRE .....</b>	<b>41</b>
<b>CARTE DES LOYERS DE LA PÉRIPHÉRIE .....</b>	<b>42</b>
<b>COMPARAISON DES TERRITOIRES COUVERTS PAR UN OLL .....</b>	<b>43</b>
<b>PÉRIMÈTRES .....</b>	<b>45</b>
<b>LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE .....</b>	<b>45</b>
<b>LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTENANT AUX ZONES HORS GRENOBLE .....</b>	<b>46</b>
<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>49</b>
<b>POUR ALLER PLUS LOIN... .....</b>	<b>50</b>
<b>L'OLL RECHERCHE DES VOLONTAIRES.....</b>	<b>52</b>



## CHIFFRES-CLÉS

Sources : INSEE RP 2020 et OLL 2023

**75 530 logt locatifs privés**

dont **58 800 loués vides**  
78 % du parc locatif

**90 % d'appartements**

**37 980 T1-T2**  
(51 %)

**41 % construits**  
avant 1970

**16 % d'occupants**  
étudiants

**62 % d'occupants de**  
moins de 40 ans

**61 % d'actifs en emploi,**  
dont 24 % en contrat précaire

**36 % présents depuis**  
moins de 2 ans

**22 % du parc locatif enquêté**  
(13 015 logements collectés)

**1<sup>er</sup> quartile :**  
9,8 €/m<sup>2</sup>

**Loyer médian :**  
11,3 €/m<sup>2</sup>  
(631 €/mois)

**3<sup>ème</sup> quartile :**  
13,1 €/m<sup>2</sup>

**Grenoble :**  
11,7 €/m<sup>2</sup>

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

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

**Maison :**  
10,5 €/m<sup>2</sup>

**1946-1970 :**  
10,8 €/m<sup>2</sup>

**Après 2005 :**  
12,2 €/m<sup>2</sup>

**Ménages stables :**  
11 €/m<sup>2</sup>

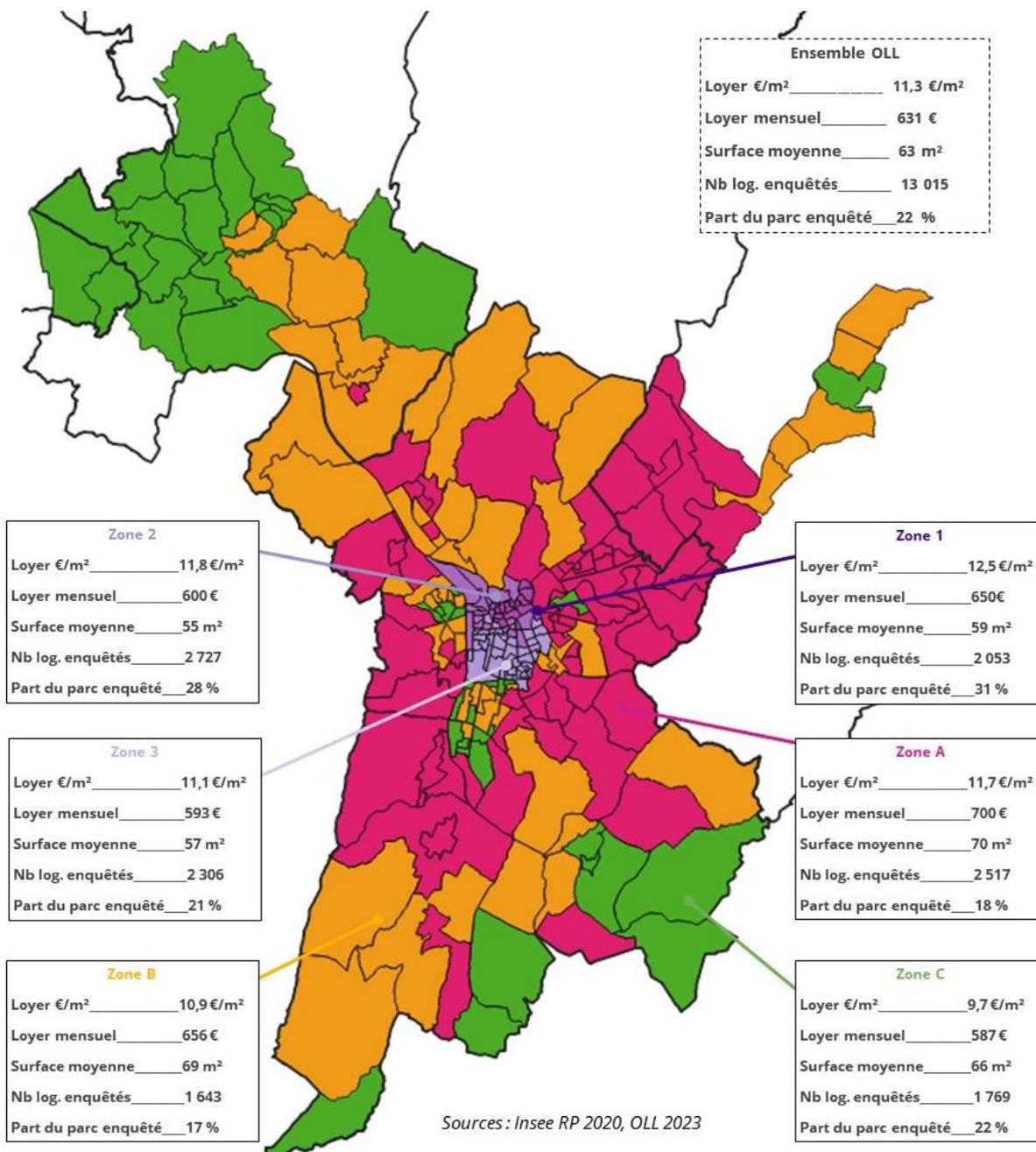
**Emménagés récents :**  
11,7 €/m<sup>2</sup>

## CARTE SYNTHÉTIQUE

### Carte 1 : carte de synthèse de l'OLL de la région grenobloise en 2023

(sources : Insee RP 2020, OLL 2023)

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.



---

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.

Après un premier refus par l'État en 2021, la Métropole a déposé une nouvelle demande d'expérimentation d'encadrement des loyers sur le territoire des communes situées en zone tendue.

Cette nouvelle demande a été acceptée par décret en novembre 2023. 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 sera effectif dès que le préfet aura pris un arrêté définissant les différents niveaux de loyer de référence par âge, catégorie et localisation du logement. La publication de cet arrêté est prévue pour la fin de l'année 2024 et sera accompagnée d'un plan de communication et de la mise en ligne d'une page internet dédiée afin que chacun puisse comprendre le fonctionnement de ce dispositif et vérifier si son loyer respecte les principes de la loi.



## 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.



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

Cécile Martinet-Perinetti (Directrice ADIL 38) : *« Je ne parlerai pas d'une méthodologie contraignante, mais bien d'un travail scientifique, avec la garantie d'un cadre statistique permettant de fiabiliser les données et empêchant toute remise en cause des indicateurs »*

### PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

La maille d'observation minimale préconisée pour la mise en œuvre d'un observatoire des loyers est celle de l'unité urbaine, zonage établi par l'INSEE. À sa création, l'OLL s'est basé sur la dernière mise à jour disponible (Unités Urbaines 2010). L'unité urbaine de Grenoble s'étendait alors sur 53 communes et concernait 4 intercommunalités : Grenoble-Alpes Métropole, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais (CAPV), les communautés de communes de Bièvre-Est et du Grésivaudan (cf. carte 2).

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

En 2023, le zonage national de la taxe sur les logements vacants (TLV) a été révisé<sup>1</sup>. Ce zonage, basé sur les unités urbaines, révisées par l'Insee en 2020, impose une évolution du périmètre d'observation. En effet, Tencin (CC le

<sup>1</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000047998521/>

---

Grésivaudan) appartient désormais à l'unité urbaine de Grenoble. Ainsi, après des échanges avec l'État et la Métropole, il a été acté de maintenir le zonage actuel (6 zones) et de rajouter Tencin dans son intégralité (commune sans iris) dans l'une des 6 zones existantes. L'Observatoire, en concertation avec le Grésivaudan, a acté d'intégrer Tencin dès la collecte 2024 dans la zone B, portant donc le périmètre OLL à 76 communes désormais.

L'agrément actuel de l'Observatoire reste valable mais doit être renouvelé pour prendre en compte cette évolution.

**Ces 76 communes sont réparties en 6 zones** (cf. carte 3) issues d'un travail mené en 2016 à la suite de la première année de collecte. Ce découpage a été effectué conjointement avec l'Anil et le comité d'experts afin d'aboutir à un zonage iso-loyer pertinent, tant d'un point de vue statistique qu'opérationnel. La maille de base ayant servi à constituer les zonages est l'IRIS<sup>2</sup>. Ce zonage découpe ainsi la ville-centre en trois zones, allant de la zone la plus chère (violet foncé) à la moins chère (violet clair). Le reste des communes de l'Observatoire est également segmenté en trois zones, la zone rose regroupant les quartiers ou communes aux loyers les plus élevés tandis que la zone verte contient les communes et quartiers aux loyers les plus bas.

La pertinence de ce zonage n'a pas été remise en cause à la suite du redécoupage des unités urbaines par l'INSEE en 2020.

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

### Qu'est-ce qui détermine les niveaux de loyers ?

(Source : « Convention de recherche relative aux déterminants de la formation des niveaux de loyers », étude INRA / ESSEC, 2018)

**Les caractéristiques structurelles des logements influencent à plus de 60 % le montant du loyer.** Parmi elles, quatre sont particulièrement impactantes :

- **La typologie** : plus la surface par nombre de pièces augmente, plus le niveau de loyer au m<sup>2</sup> diminue
- **La période de construction** : les loyers des logements récents (construits après 1990) sont les plus élevés tandis que ceux d'après-guerre sont peu valorisés
- **La durée d'emménagement** : les prix à la relocation sont supérieurs de 0,3 €/m<sup>2</sup> aux autres logements
- **Le type de logement** : les appartements ont un prix au m<sup>2</sup> plus élevé que les maisons

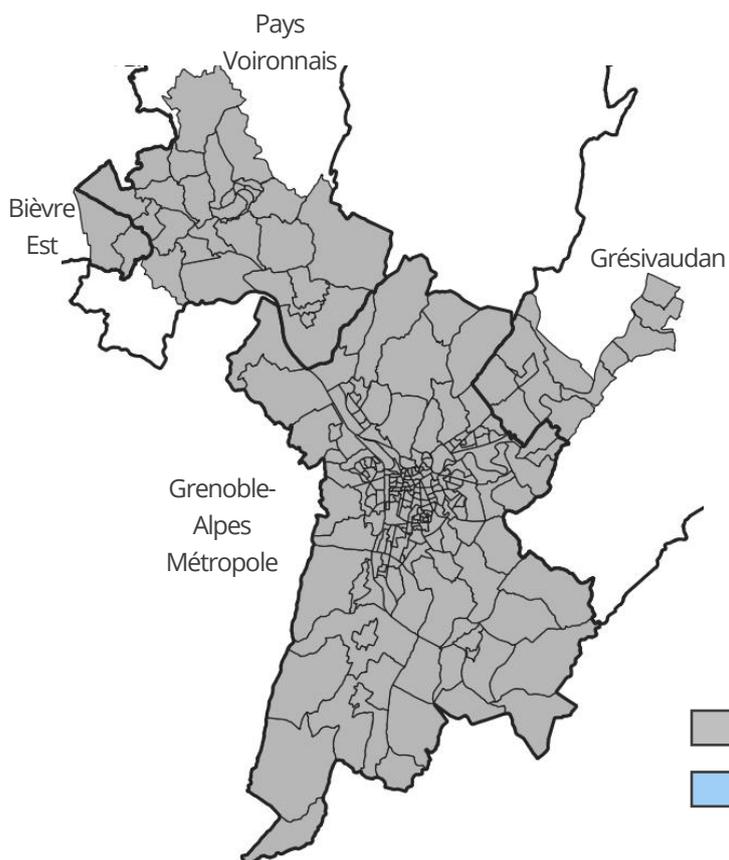
Les variables socioéconomiques et fiscales sont moins discriminantes, mais elles restent déterminantes dans la fixation des montants des loyers (revenu médian de l'iris, CSP, statut d'occupation des logements environnants, taux de la taxe d'habitation...). Les variables d'accessibilité géographique (emplois,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

---

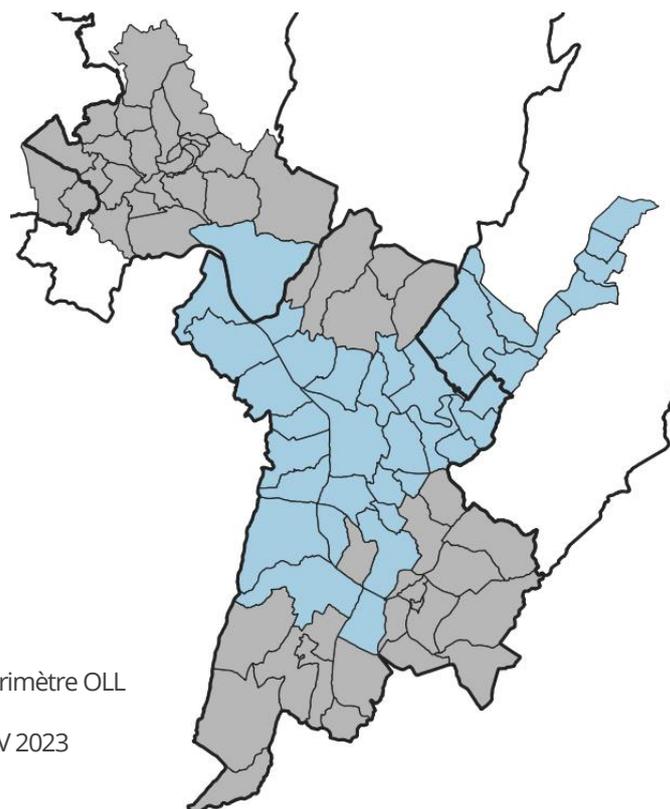
<sup>2</sup> IRIS = îlots Regroupés pour l'Information Statistique : constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales par l'Insee. Les IRIS d'habitat ont une population entre 1 800 et 5 000 habitants, sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).



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

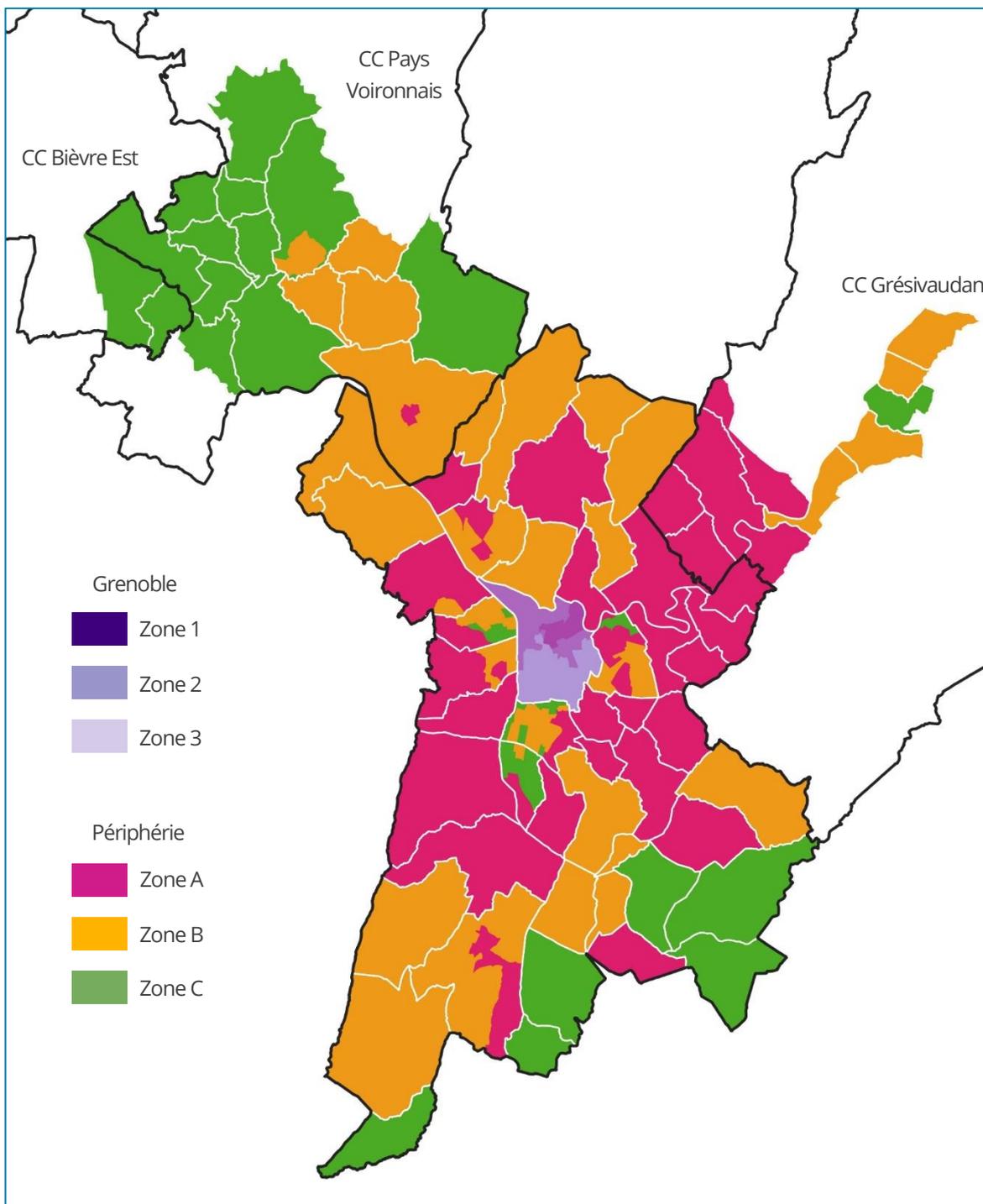


**Carte 2b : Périmètre minimal obligatoire (TLV 2023)**



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

(source : OLL 2023)





### 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 2020 de la population. Cette source externe permet d'avoir une répartition complète du parc locatif privé par zone, type d'habitat et nombre de pièces. Complétée par une estimation de la répartition en gestion directe et en gestion déléguée, cette base exhaustive a permis à l'Anil de déterminer le nombre de logements à collecter par zone, type d'habitat et nombre de pièces quel que soit le type de gestion. Pour cela, il a été fixé un taux de sondage pour chaque type de gestion en fonction du zonage établi par l'OLL, de façon à permettre de couvrir la plus petite zone.

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

Au total (objectifs initiaux + surcollecte), l'OLL de la région grenobloise devait collecter **9 397 logements loués vides, soit 16 % du parc, répartis en 7 668 logements en gestion déléguée et 1 729 logements en gestion directe. La collecte de 772 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 2023, ce sont 45 agences immobilières, dont 2 regroupements d'agences (FNAIM et Foncia), qui ont participé au dispositif. Les agences hors réseaux sont minoritaires sur le territoire grenoblois.

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

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

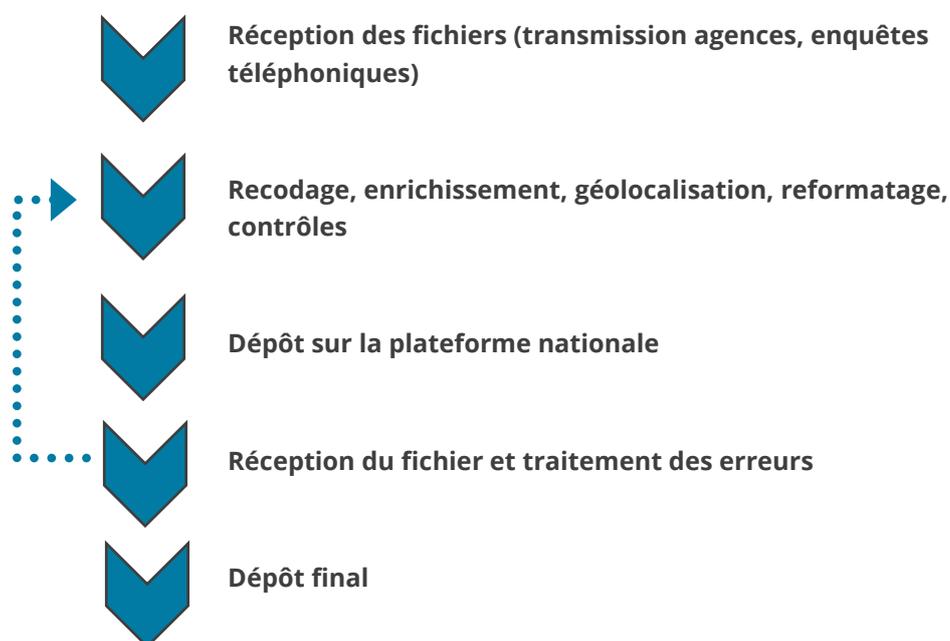
Le détail des prescriptions méthodologiques est consultable sur le site du ministère de la Cohésion des territoires<sup>3</sup>.

Précision : 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.

<sup>3</sup> [http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25\\_prescriptions\\_methodologiques\\_def.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf)

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



En 2023, l'Observatoire des loyers de la région grenobloise a collecté **13 015 logements** valides, soit **139 %** des objectifs fixés :

- **11 321 logements en gestion délégués** ont été collectés (148 % des objectifs) auprès de 50 professionnels de l'immobilier différents,
- **1 694 logements en gestion directe** ont été collectés auprès de particuliers (98 % des objectifs).

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

#### **En 2023, les objectifs sont considérés comme atteints par l'ANIL, pour les deux modes de gestion.**

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

La collecte des grands logements (5 pièces et plus) reste toujours difficile, en particulier pour la gestion directe. La collecte des maisons a été insuffisante pour les deux types de gestion.

Néanmoins, les taux globaux (directe + déléguée) dépassent amplement les 60 % requis par l'ANIL pour toutes les typologies et toutes les zones.



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

(source : Anil 2023)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	dont maisons
<b>Grenoble Zone 1</b>	336	601	459	181	113	<b>1 690</b>	11
<b>Grenoble Zone 2</b>	392	685	514	223	74	<b>1 888</b>	22
<b>Grenoble Zone 3</b>	249	454	467	233	74	<b>1 477</b>	22
<b>Périphérie zone A</b>	191	493	639	413	240	<b>1 976</b>	312
<b>Périphérie zone B</b>	89	287	448	311	168	<b>1 303</b>	238
<b>Périphérie zone C</b>	106	254	360	232	111	<b>1 063</b>	149
<b>Total</b>	<b>1 363</b>	<b>2 774</b>	<b>2 887</b>	<b>1 593</b>	<b>780</b>	<b>9 397</b>	<b>753</b>

**Tableau 2 : Nombre de logements loués vides collectés en 2023 (dont surcollecte)**

(source : Anil 2023)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	dont maisons
<b>Grenoble Zone 1</b>	460	730	540	219	104	<b>2 053</b>	62
<b>Grenoble Zone 2</b>	469	1 137	797	273	51	<b>2 727</b>	136
<b>Grenoble Zone 3</b>	550	689	605	384	78	<b>2 306</b>	61
<b>Périphérie zone A</b>	352	594	792	441	338	<b>2 517</b>	236
<b>Périphérie zone B</b>	158	327	578	360	220	<b>1 643</b>	223
<b>Périphérie zone C</b>	191	518	622	327	111	<b>1 769</b>	121
<b>Total</b>	<b>2 180</b>	<b>3 995</b>	<b>3 934</b>	<b>2 004</b>	<b>902</b>	<b>13 015</b>	<b>839</b>

**Tableau 3 : Taux de réalisation des objectifs 2023**

(source : Anil 2023)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	dont maisons
<b>Grenoble Zone 1</b>	137 %	121 %	118 %	121 %	92 %	<b>121 %</b>	620 %
<b>Grenoble Zone 2</b>	120 %	166 %	155 %	122 %	69 %	<b>144 %</b>	648 %
<b>Grenoble Zone 3</b>	221 %	152 %	130 %	165 %	105 %	<b>156 %</b>	290 %
<b>Périphérie zone A</b>	184 %	120 %	124 %	107 %	141 %	<b>127 %</b>	76 %
<b>Périphérie zone B</b>	178 %	114 %	129 %	116 %	131 %	<b>126 %</b>	94 %
<b>Périphérie zone C</b>	180 %	204 %	173 %	141 %	100 %	<b>166 %</b>	81 %
<b>Total</b>	<b>160 %</b>	<b>144 %</b>	<b>136 %</b>	<b>126 %</b>	<b>116 %</b>	<b>139 %</b>	<b>111 %</b>

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ

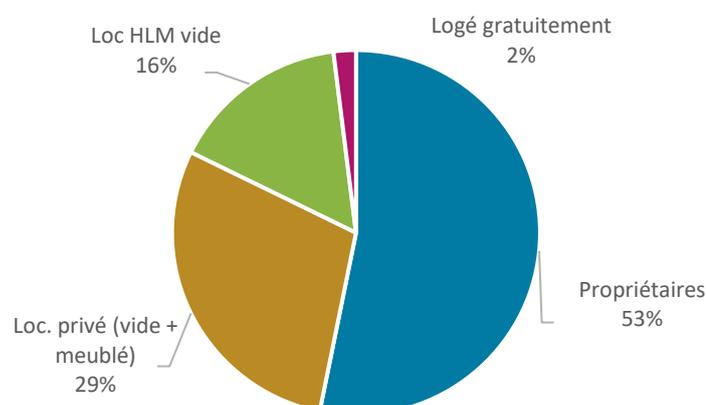
### CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2020, selon l'Insee, **259 610 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur la région grenobloise (cf. cartes 4 et 5), soit 9 920 résidences principales supplémentaires comparativement à 2014. Cela représente une évolution annuelle de l'ordre de +0,7 %.

Plus de la moitié des résidences principales sont occupées par des propriétaires et **29 % 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 2020)



#### Tableau 4 : Occupation du parc locatif privé par zone

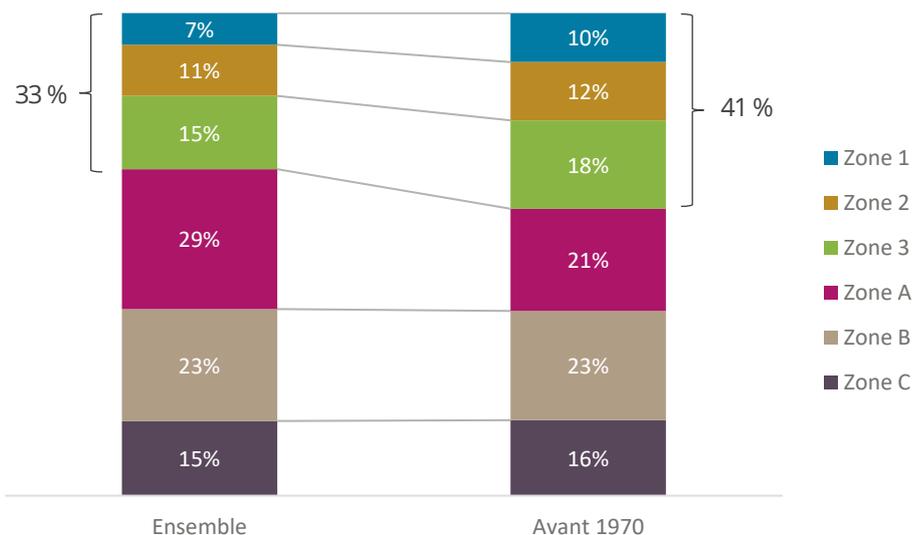
(source : Insee, RP 2020)

	Nb résidences principales	% propriétaire	% locataire privé - vide	% locataire privé - meublé	% locataire social	% logé gratuit.
<b>Grenoble Zone 1</b>	16 940	35 %	39 %	16 %	8 %	2 %
<b>Grenoble Zone 2</b>	27 320	34 %	36 %	15 %	13 %	2 %
<b>Grenoble Zone 3</b>	39 190	40 %	28 %	8 %	22 %	3 %
<b>Périphérie zone A</b>	74 770	62 %	18 %	4 %	13 %	2 %
<b>Périphérie zone B</b>	60 750	64 %	16 %	3 %	16 %	2 %
<b>Périphérie zone C</b>	40 630	54 %	20 %	6 %	20 %	2 %
<b>TOTAL</b>	<b>259 600</b>	<b>53 %</b>	<b>23 %</b>	<b>6 %</b>	<b>16 %</b>	<b>2 %</b>

Les logements de la ville-centre sont plus **anciens** qu'en périphérie : les zones grenobloises (1, 2, 3) regroupent 32 % des résidences principales et 41 % des RP construites avant 1970. Inversement, la zone A rassemble 29 % des résidences principales, mais seulement 21 % des RP construites avant 1970.

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

(source : Insee, RP 2020)



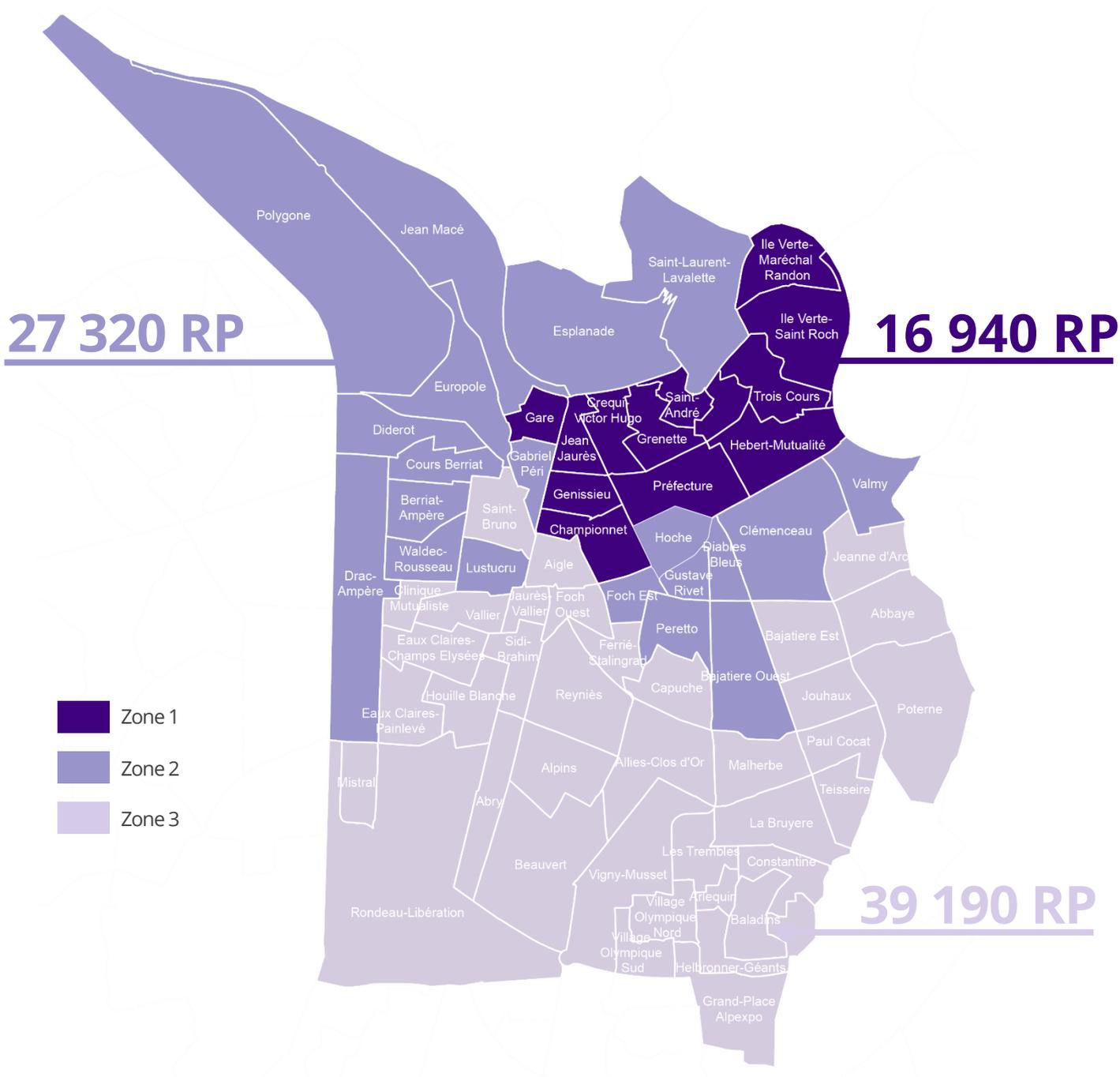
Cette part de logements en locatif privé tend à progresser sur ces 6 dernières années (+0,9 % par an), du fait d'une **croissance importante du nombre de meublés** (+5 %/an), tandis que les locations vides stagnent (-0,1 %). Le nombre de résidences principales en propriété et en locatif social a également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



Photo AURG : place Victor Hugo (Grenoble)

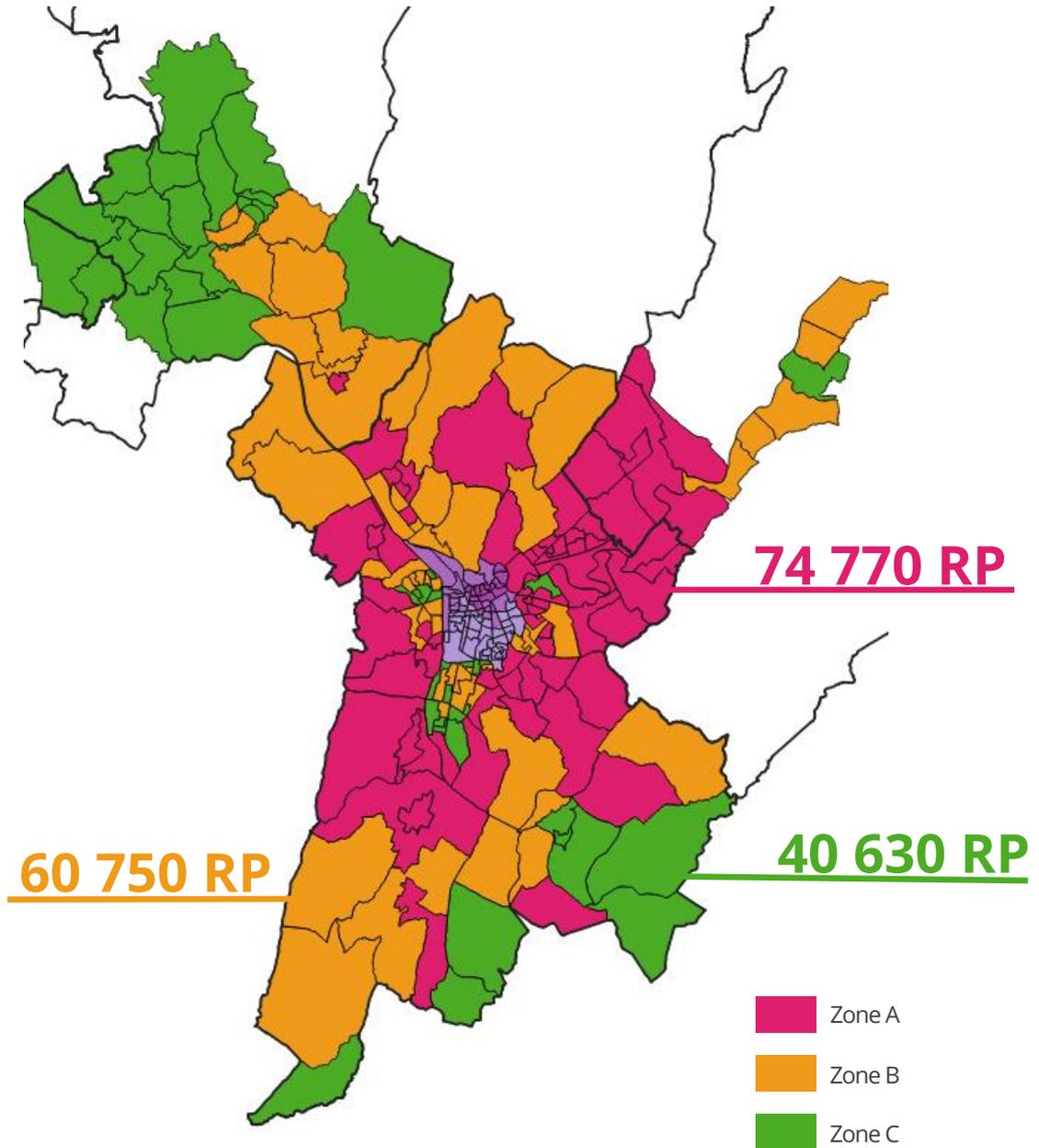
**Carte 4 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :  
ville de Grenoble et nombre de résidences principales (RP)**

(source : Insee RP 2020)



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

(source : Insee RP 2020)



## CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Les 29 % de logements locatifs privés de la zone d'observation représentent 75 530 logements : **58 800 sont loués vides tandis que les 16 730 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 2020)

	Nombre de logements locatifs privés	% maisons	Poids de la zone dans l'OLL
<b>Grenoble Zone 1</b>	9 300	1 %	12 %
<b>Grenoble Zone 2</b>	14 020	1 %	19 %
<b>Grenoble Zone 3</b>	13 930	1 %	18 %
<b>Périphérie Zone A</b>	16 790	13 %	22 %
<b>Périphérie Zone B</b>	11 260	17 %	15 %
<b>Périphérie Zone C</b>	10 230	10 %	14 %
<b>Total</b>	<b>75 530</b>	<b>7 %</b>	<b>100 %</b>



Photo AURG : quartier Flaubert (Grenoble)



## 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**

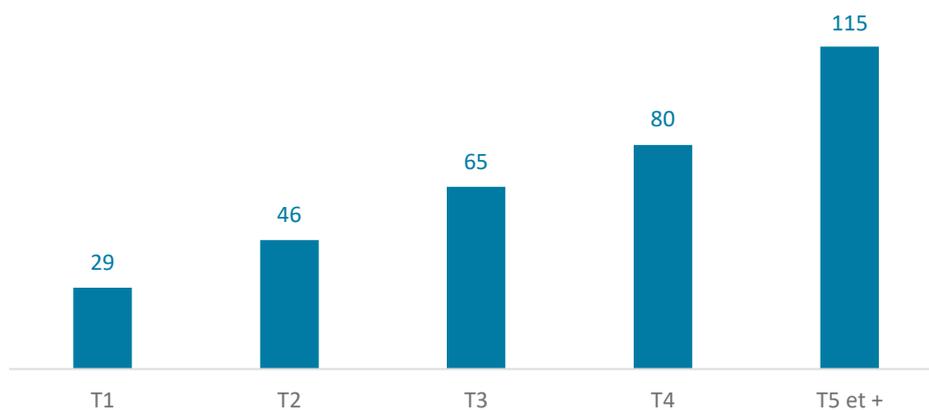
(source : Insee, RP 2020)

	T1	T2	T3	T4	T5+
Grenoble Zone 1	31 %	33 %	22 %	9 %	5 %
Grenoble Zone 2	32 %	32 %	22 %	10 %	4 %
Grenoble Zone 3	24 %	28 %	28 %	14 %	5 %
Périphérie Zone A	18 %	24 %	29 %	18 %	10 %
Périphérie Zone B	14 %	22 %	32 %	20 %	12 %
Périphérie Zone C	24 %	22 %	28 %	18 %	8 %
<b>Total</b>	<b>24 %</b>	<b>27 %</b>	<b>27 %</b>	<b>15 %</b>	<b>7 %</b>

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 2023)



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 m<sup>2</sup> séparent le premier quartile du troisième quartile (soit pour la moitié de l'effectif). La variation est bien plus grande pour les grands logements : 20 m<sup>2</sup> séparent le Q1 du Q3 pour les T4, et 38 m<sup>2</sup> pour les T5.

**Tableau 7 : Surface des logements locatifs privés**

(source : OLL 2023)

	Surface médiane observée	Intervalle de surface de la moitié des logements observés (Q1 à Q3)
<b>Studios / T1</b>	29 m <sup>2</sup>	22 à 34 m <sup>2</sup>
<b>T2</b>	46 m <sup>2</sup>	40 à 51 m <sup>2</sup>
<b>T3</b>	65 m <sup>2</sup>	59 à 71 m <sup>2</sup>
<b>T4</b>	80 m <sup>2</sup>	70 à 90 m <sup>2</sup>
<b>T5 et plus</b>	115 m <sup>2</sup>	100 à 138 m <sup>2</sup>

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 2020)



## Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne

Plus de quatre logements locatifs privés sur dix datent d'avant 1970. De manière générale, cette donnée est le reflet du parc de logements du bassin grenoblois, massivement construit entre 1946 et 1970.

Ce constat est plus fortement marqué dans le cœur historique de Grenoble où ce parc représente jusqu'à 58 % des logements de la zone 1.

**Tableau 8 : Répartition des logements locatifs privés selon la période de construction**

(source : Insee, RP 2020)

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
<b>Grenoble Zone 1</b>	15 %	14 %	28 %	20 %	12 %	10 %
<b>Grenoble Zone 2</b>	5 %	7 %	27 %	26 %	21 %	13 %
<b>Grenoble Zone 3</b>	1 %	4 %	38 %	28 %	15 %	14 %
<b>Périphérie Zone A</b>	4 %	3 %	23 %	29 %	20 %	21 %
<b>Périphérie Zone B</b>	5 %	5 %	31 %	29 %	15 %	15 %
<b>Périphérie Zone C</b>	6 %	7 %	25 %	29 %	16 %	15 %
<b>Total</b>	<b>6 %</b>	<b>6 %</b>	<b>29 %</b>	<b>27 %</b>	<b>17 %</b>	<b>15 %</b>

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

Ainsi, en 2020, 32 % des logements locatifs privés ont été construits après 1990. Ceux-ci possèdent a priori une meilleure performance énergétique, comme l'exigent les différentes réglementations qui se sont succédé depuis 1974.



Photo AURG : isolation de logements par l'extérieur (Saint-Égrève)

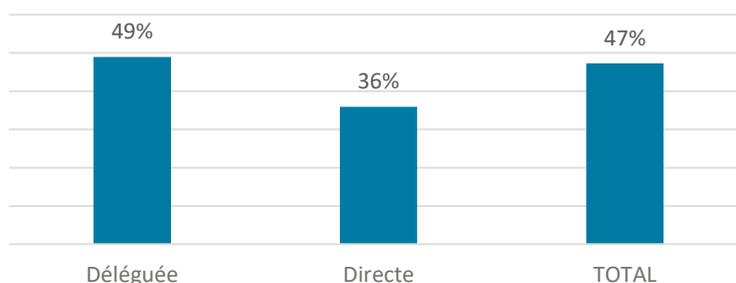
## Zoom sur le repérage des passoires thermiques résidentielles

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 avant de produire des analyses sur ce sujet.

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 (moins d'un logement sur deux a cette variable renseignée). Une 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 suffisamment amélioré en 2023, l'analyse n'a pas été reconduite.**

### Graphique 5 : Part de la collecte avec un DPE connu (par type de gestion)

(Source : OLL 2023)



Paroles d'expert-es – les membres de la CCOLL  
**L'observation des passoires thermiques**

Emmanuel Boulanger (directeur d'études, Agence d'urbanisme) : « La donnée du CSTB est en cours d'acquisition par l'Agence d'urbanisme et permettra de disposer des DPE réels et prédictifs (calculés au logement, à partir de la physique du bâtiment). L'une des finalités de cette base est de disposer d'une connaissance sur les charges nécessaires pour se chauffer. Cette analyse des données du CSTB fera l'objet d'un travail exploratoire, réalisé en-dehors de l'OLL. Mais les conclusions pourront alimenter les échanges de la CCOLL »

Bernard Hofmann (membre de la CCOLL) : « Plus le logement est une passoire, plus les charges de chauffage sont élevées : cette donnée sera une première indication sur le coût réel pour le locataire »



### Zoom sur les meublés

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.

Néanmoins, il est à noter que les acteurs de l'habitat observent une forte augmentation du volume de meublés dans le parc locatif privé, à l'échelle nationale comme locale.



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

Cyril Ravier (agent immobilier) : « Pour les petits logements, je conseille aux propriétaires de les meubler. La location meublée devient le standard, c'est une adaptation du marché qui s'est opérée au fil des années. Et pour un locataire, louer un meublé sur une courte durée revient moins cher que de passer par Airbnb »

Monique Ruelle (membre de la CCOLL) : « Le choix de louer un logement meublé est généralement dicté par des questions fiscales pour le propriétaire bailleur ».

Julie Martin (CSF 38) : « Du point de vue du locataire, le logement meublé est un choix par défaut, en particulier pour des étudiants qui ne trouvent pas d'autre logement... Un logement meublé coûte plus cher et est moins sécurisé (congé facilité) qu'un logement loué vide »



Photo AURG : chambres meublées à louer (Grenoble)

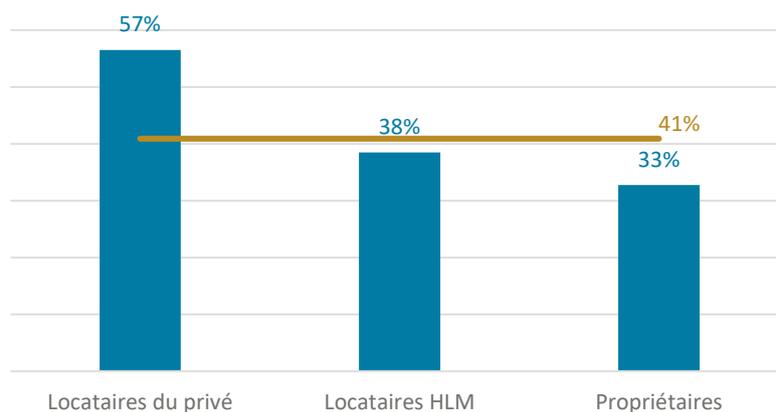
## SOCIO-DÉMOGRAPHIE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

### 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 6 : Part des ménages d'une personne en fonction du statut d'occupation

(source : Insee, RP 2020)

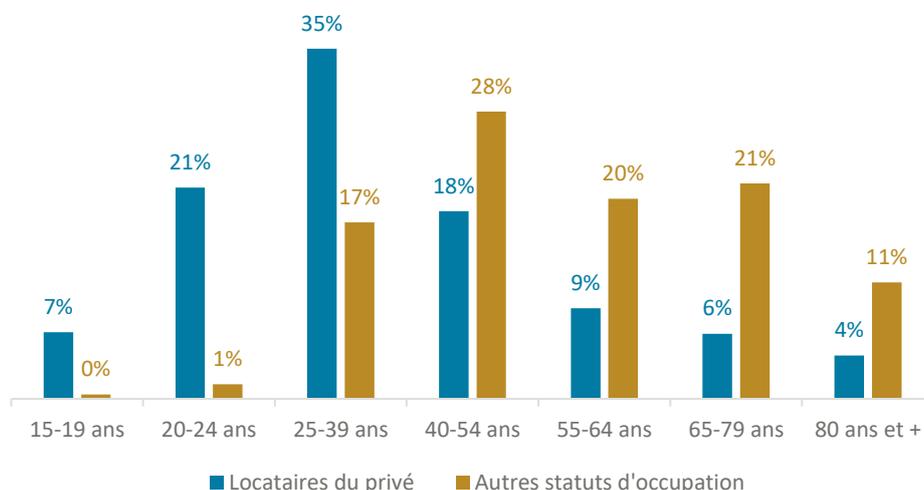


### DES MÉNAGES JEUNES

27% des locataires du parc privé ont moins de 25 ans, contre 2% des ménages ayant un autre statut d'occupation (propriétaires, locataires du parc social, logés gratuitement). Même si des fluctuations existent entre les différentes zones, avec des ménages encore plus jeunes à Grenoble et légèrement plus âgés en périphérie, ces caractéristiques marquées restent présentes sur l'ensemble du territoire.

#### Graphique 7 : Répartition de la population selon l'âge et le statut d'occupation

(source : Insee, RP 2020)





### 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 8 % des autres statuts d'occupation.

Ces résultats sont plus ou moins amplifiés **selon le secteur d'habitation**.

Près d'un tiers des locataires des zones 1 et 2 sont en contrat précaire. La présence de nombreux étudiants dans ces secteurs, dont certains travaillent en parallèle de leurs études, peut expliquer une partie de ce résultat.

La proportion la plus faible de locataires du privé en contrat précaire se trouve dans les secteurs périphériques A et B où elle se limite à 18 %. Elle reste toutefois largement supérieure aux ménages ayant un autre statut d'occupation.

**Tableau 9 : Type de contrat des actifs locataires du privé**

(source : Insee, RP 2020)

	Contrat précaire	CDI, fonction publique	Non-salarié
<b>Grenoble Zone 1</b>	32 %	57 %	11 %
<b>Grenoble Zone 2</b>	31 %	61 %	8 %
<b>Grenoble Zone 3</b>	28 %	64 %	8 %
<b>Périphérie Zone A</b>	18 %	71 %	11 %
<b>Périphérie Zone B</b>	18 %	72 %	10 %
<b>Périphérie Zone C</b>	20 %	69 %	11 %
<b>Total</b>	<b>24 %</b>	<b>66 %</b>	<b>10 %</b>

## ZOOM SUR LES ÉTUDIANTS ET LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT 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 est étudiante, en les distinguant des autres ménages. Au total, l'Insee dénombre **12 250 ménages étudiants dans le périmètre de l'OLL, soit 16 % de l'ensemble des ménages.**

Tout d'abord, 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. Ainsi, la personne de référence (voir « Définition ») est étudiante dans près de 1 000 ménages du Domaine Universitaire (DU), ce qui représente les trois quarts des ménages louant un logement privé. En-dehors du DU, les volumes sont moins élevés pour les quartiers martinérois de Croix-Rouge et Taillées (autour de 300 ménages étudiants), mais pèsent quand même fortement sur la population totale (environ un tiers des ménages).

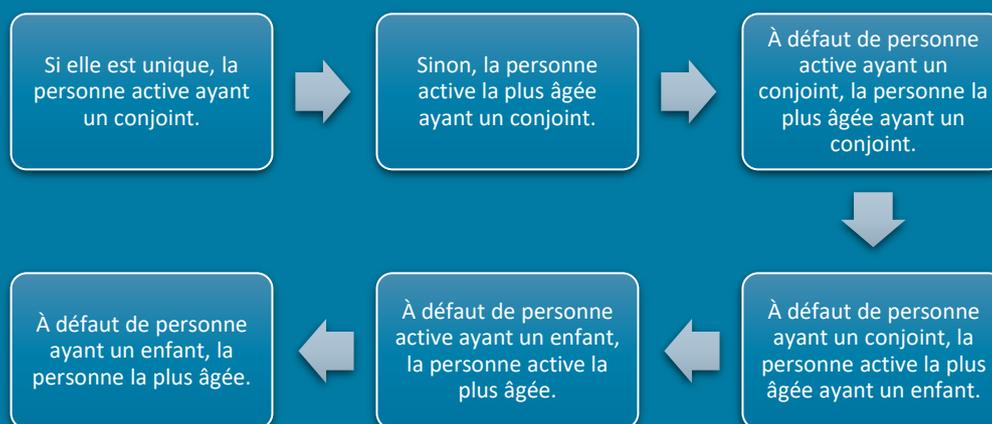
Pour la ville-centre, les quartiers comprenant le plus grand nombre d'étudiants sont : Valmy (480 ménages), Europole et Jean Macé (460), Gabriel Péri, Génissieu et Grenette (350). La population étudiante représente entre 31 % et 51 % des ménages de ces quartiers grenoblois.

Hors Saint-Martin d'Hères et Grenoble, on retrouve le Nord de Gières (390 ménages étudiants, soit 39 % de la population du secteur), ainsi que les quartiers « Aristide Briand » à Fontaine (130 ménages étudiants : 21 %), « Maquis du Grésivaudan » à La Tronche (215 ménages étudiants : 20 %), « Surieux » et « Mairie » d'Echirolles (190 ménages étudiants : 20 %).

### 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 :

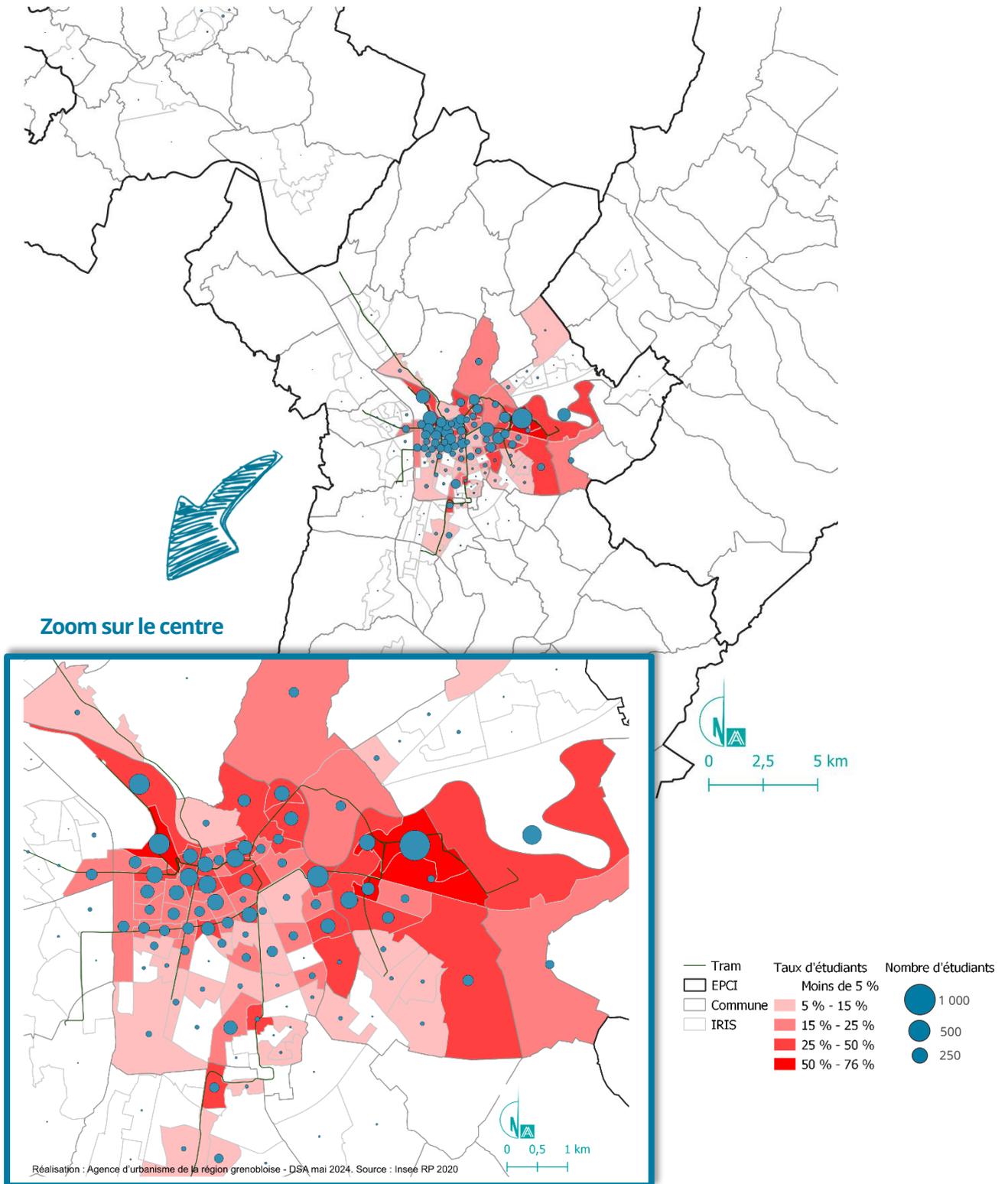


### Paroles d'expert:es – les membres de la CCOLL Les étudiants

**Philippe Gravier (DDT 38) :** « Les acteurs du logement étudiant observent une montée de la précarité étudiante. La population étudiante est très forte dans la Métropole, mais il faut noter que le territoire bénéficie d'un nombre de logements étudiants publics (notamment Crous) très élevé : le double de la métropole lyonnaise, comparativement au nombre d'étudiants »

Carte 6 : Les étudiants parmi les locataires du parc privé (vide et meublé) par IRIS de l'OLL

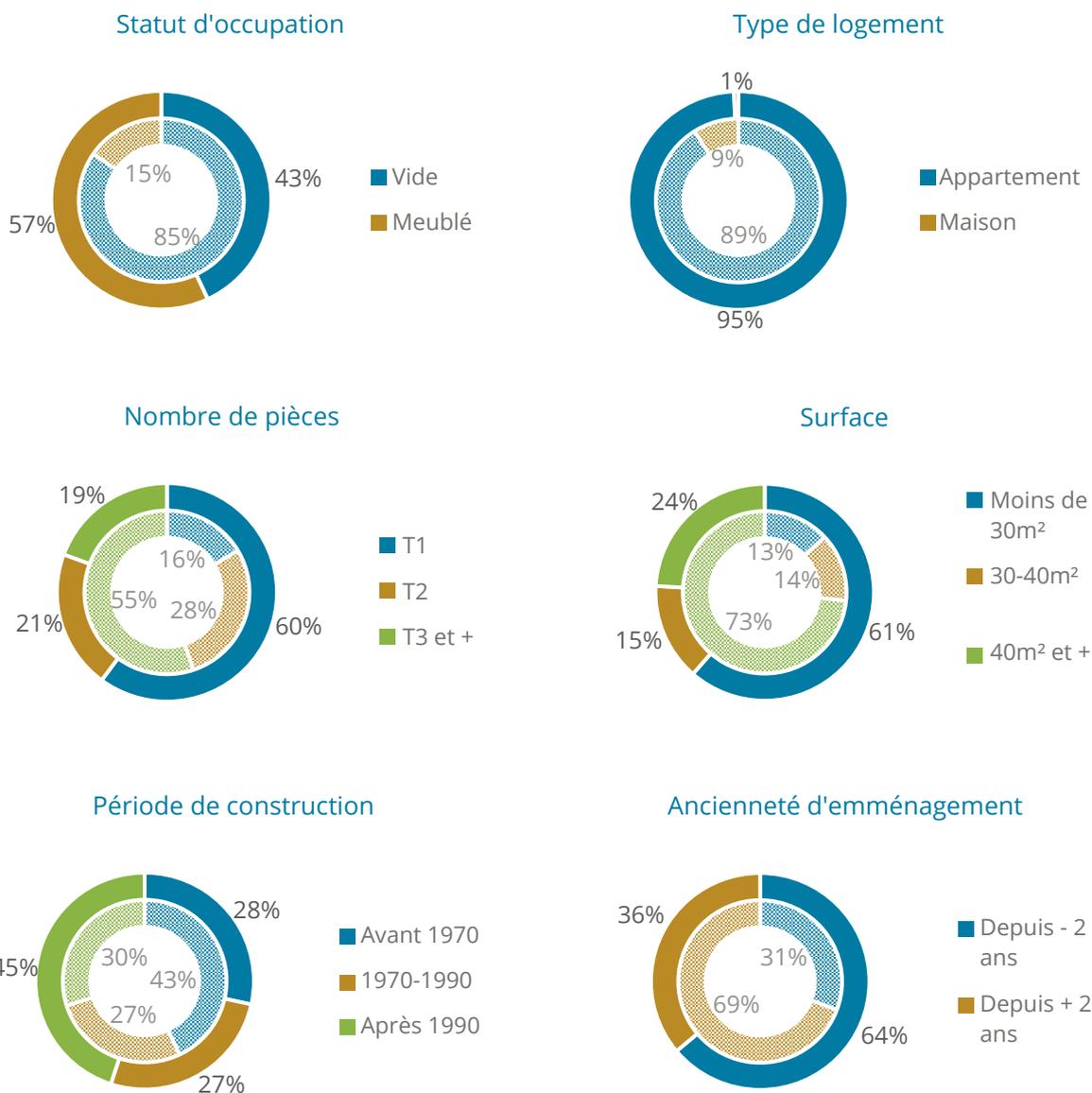
(source : Insee RP 2020, OLL 2023)



## Graphique 8 : Le logement des locataires du privé selon leur statut : étudiants / non étudiants

(source : Insee, RP 2020)

Cercle extérieur plein = étudiants / Cercle intérieur pointillé = non étudiants



**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.

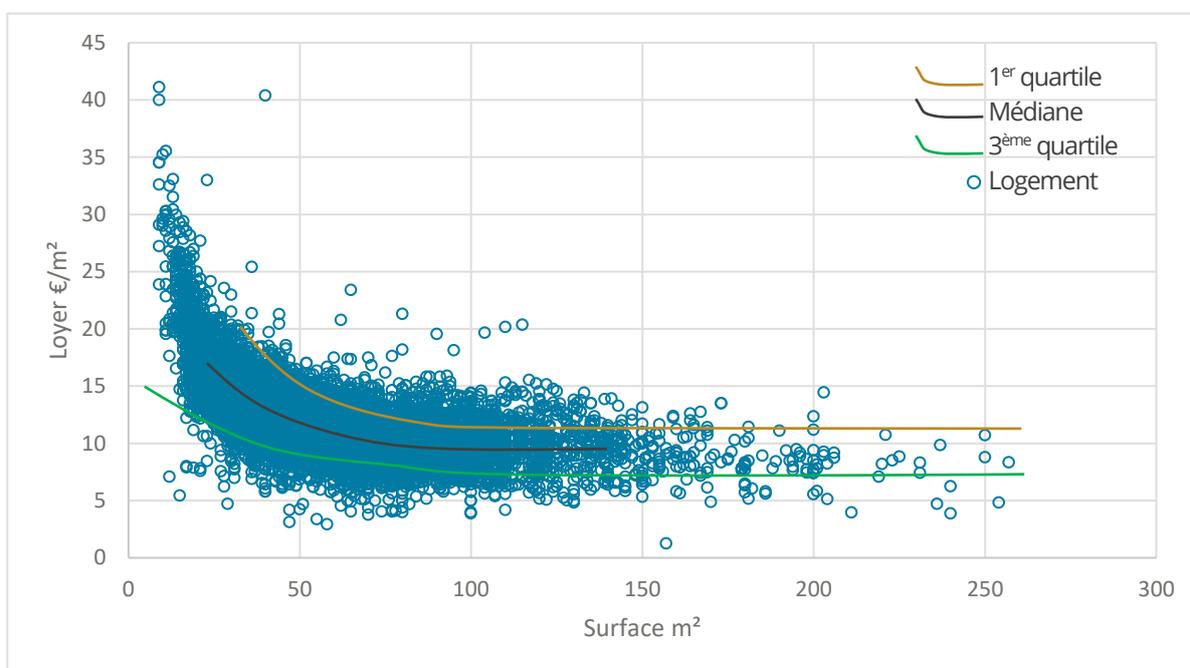
**Le logement-type d'un ménage non-étudiant** de la région grenobloise : dans du collectif, un logement vide et grand (3 pièces et plus, plus de 40m²), construit avant les années 1970 et occupé depuis plus de 2 ans.

**LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2023**
**LA DISPERSION DES LOYERS**
**Les caractéristiques structurelles des logements impactent les loyers**

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 fiscales<sup>4</sup>.

**Graphique 9 : Positionnement des logements selon leur loyer en €/m<sup>2</sup> et leur surface en m<sup>2</sup>**

(source : OLL 2023)



Dans ce graphique 8, chaque logement est représenté par un point et localisé selon sa surface en m<sup>2</sup> (axe des abscisses) et son loyer en €/m<sup>2</sup> (axe des ordonnées). Les quartiles de loyer ont été calculés pour chaque classe de surface (voir tableau 10). Les valeurs minimales et maximales des quartiles de chaque classe de surface ont été reportées sur le graphique.

La forme du nuage de points montre une baisse des loyers/m<sup>2</sup> lorsque la taille du logement augmente, avec un étalement des plus grands logements passé 120m<sup>2</sup>. La moitié des logements se situe entre les courbes verte (Q3) et marron (Q1).

**Définitions :**

1<sup>er</sup> 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.

3<sup>ème</sup> quartile : 25 % des loyers sont situés au-dessus de la valeur, 75 % sont situés au-dessous.

<sup>4</sup> Etude INRA et ESSEC, 2018, opus cité

## LES LOYERS PAR SURFACE

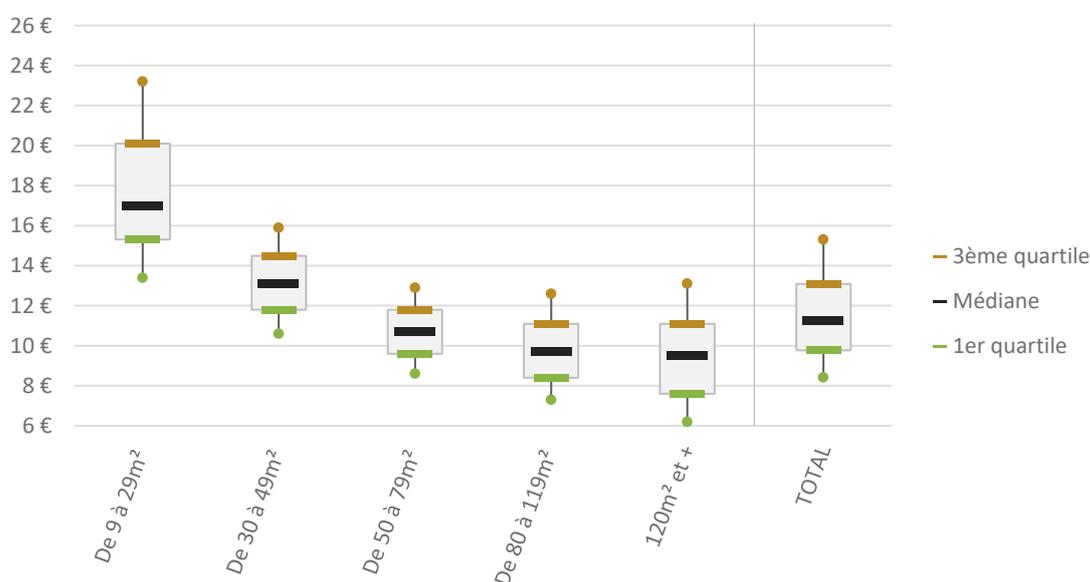
### Un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé et plus dispersé pour les petits logements

Le loyer médian d'un logement de moins de 30m<sup>2</sup> est de 17 €/m<sup>2</sup>, contre 9,5 €/m<sup>2</sup> pour un logement de plus de 120m<sup>2</sup> (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 20,1 €/m<sup>2</sup>, soit près de 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 €/m<sup>2</sup> entre ces quartiles.

#### Graphique 10 : Dispersion des loyers (en €/m<sup>2</sup>) par tranche de surface

(source : OLL 2023)



#### Tableau 10 : Loyers par tranches de surfaces

(source : OLL 2023)

	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile
De 9 à 29m <sup>2</sup>	13,4 €/m <sup>2</sup>	15,3 €/m <sup>2</sup>	17 €/m <sup>2</sup>	20,1 €/m <sup>2</sup>	23,2 €/m <sup>2</sup>
De 30 à 49m <sup>2</sup>	10,6 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>	13,1 €/m <sup>2</sup>	14,5 €/m <sup>2</sup>	15,9 €/m <sup>2</sup>
De 50 à 79m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	9,6 €/m <sup>2</sup>	10,7 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>	12,9 €/m <sup>2</sup>
De 80 à 119m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	9,7 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>	12,6 €/m <sup>2</sup>
120m <sup>2</sup> et +	6,5 €/m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>	13,1 €/m <sup>2</sup>
Total	8,4 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	13,1 €/m <sup>2</sup>	15,3 €/m <sup>2</sup>

## LES LOYERS PAR TYPE DE LOGEMENT

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

Le loyer médian des appartements s'élève à 11,3 €/m<sup>2</sup>, tandis que celui des maisons s'établit à 10,5 €/m<sup>2</sup>.

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

(source : OLL 2023)



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

- La surface médiane des maisons (100 m<sup>2</sup>) est bien plus élevée que celle des appartements (57 m<sup>2</sup>) : les prix au m<sup>2</sup> étant décroissants à la surface, cela élève le prix au m<sup>2</sup> des appartements.
- La ville-centre présente une offre de logement quasi exclusivement collective. Or, les prix y sont plus élevés du fait d'une proximité immédiate à l'ensemble des commerces, services et équipements.
- L'offre de maisons en location est rare (moins de 10 % des logements loués), ce qui tire les loyers des maisons vers le haut.
- Les petits logements connaissent une rotation plus importante, ce qui entraîne un niveau de loyers plus élevé (voir parties suivantes).



Photo AURG : résidence Les terrasses de Saint-Martin (Saint-Martin d'Hères)

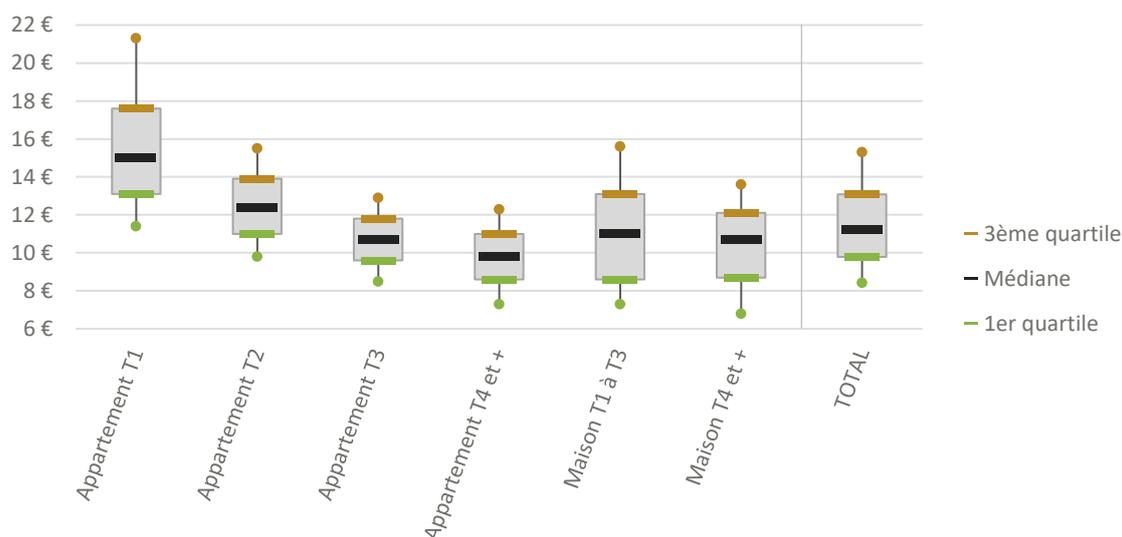
## Des loyers plus hétérogènes dans le petit collectif et les petites maisons

Les maisons connaissent des loyers plus hétérogènes que les appartements, en particulier les petites maisons : la moitié a des loyers compris entre 8,6 et 13,1 €/m<sup>2</sup>, soit un écart de 4,5 €. 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 12 : Dispersion des loyers (en €/m<sup>2</sup>) par type de logement

(source : OLL 2023)



### Tableau 11 : Loyers par type de bien en €/m<sup>2</sup>

(source : OLL 2023)

	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile
<b>Appartement T1</b>	11,4 €	13,1 €	<b>15 €</b>	17,6 €	21,3 €
<b>Appartement T2</b>	9,8 €	11 €	<b>12,4 €</b>	13,9 €	15,5 €
<b>Appartement T3</b>	8,5 €	9,6 €	<b>10,7 €</b>	11,8 €	12,9 €
<b>Appartement T4 et +</b>	7,3 €	8,6 €	<b>9,8 €</b>	11 €	12,3 €
<b>Maison T1 à T3</b>	7,3 €	8,6 €	<b>11 €</b>	13,1 €	15,6 €
<b>Maison T4 et +</b>	6,8 €	8,7 €	<b>10,7 €</b>	12,1 €	13,6 €
<b>Total</b>	<b>8,4 €</b>	<b>9,8 €</b>	<b>11,3 €</b>	<b>13,1 €</b>	<b>15,3 €</b>

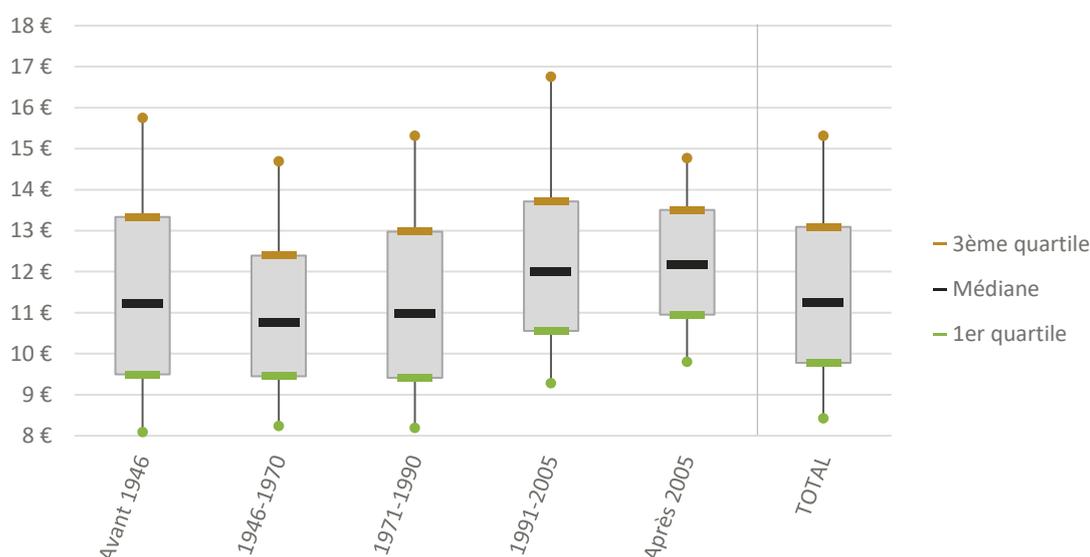
**LES LOYERS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION**
**Des logements récents fortement valorisés, ceux d'après-guerre sont dévalués**

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 10,8 €/m<sup>2</sup>. A contrario, les logements mis en service après 2005 sont les plus chers, avec un loyer médian de 12,2 €/m<sup>2</sup>.

Ces 2 périodes ont produit des logements aux loyers relativement homogènes (un écart entre le Q3 et le Q1 de moins de 3€) bien qu'opposés : les logements récents étant globalement chers, les logements des Trente Glorieuses globalement plus accessibles.

**Graphique 13 : Dispersion des loyers (en €/m<sup>2</sup>) par période de construction**

(source : OLL 2023)


**Tableau 12 : Loyer par décile et quartile selon la période de construction**

(source : OLL 2023)

	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile
Avant 1946	8,1 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>	<b>11,2 €/m<sup>2</sup></b>	13,3 €/m <sup>2</sup>	15,8 €/m <sup>2</sup>
1946-1970	8,2 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>	<b>10,8 €/m<sup>2</sup></b>	12,4 €/m <sup>2</sup>	14,7 €/m <sup>2</sup>
1971-1990	8,2 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>	<b>11 €/m<sup>2</sup></b>	13 €/m <sup>2</sup>	15,3 €/m <sup>2</sup>
1991-2005	9,3 €/m <sup>2</sup>	10,6 €/m <sup>2</sup>	<b>12 €/m<sup>2</sup></b>	13,7 €/m <sup>2</sup>	16,8 €/m <sup>2</sup>
Après 2005	9,8 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	<b>12,2 €/m<sup>2</sup></b>	13,5 €/m <sup>2</sup>	14,8 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8,4 €/m<sup>2</sup></b>	<b>9,8 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>13,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>15,3 €/m<sup>2</sup></b>

---

## Des logements d'avant 1946 hétérogènes

*Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 11,2 €/m<sup>2</sup>, soit 600 € 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 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 10,8 €/m<sup>2</sup>, 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 après 2005 s'établit à 12,2 €/m<sup>2</sup>, soit 701 € par mois.*

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.

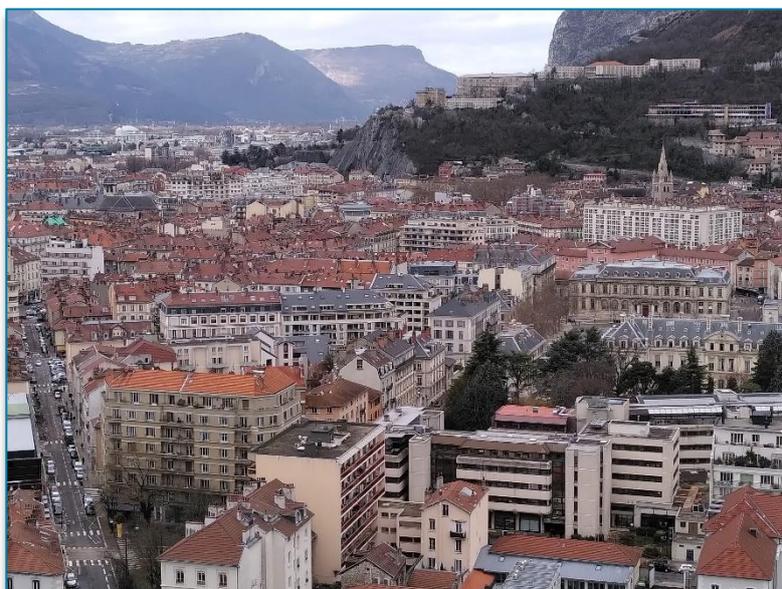


Photo AURG : centre ancien vu depuis la tour Perret (Grenoble)



### 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 ».

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.

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 trois révisions partielles (en 2019, 2022 et en octobre 2023).

La majorité du périmètre de l'OLL est situé dans la zone B1 (49 communes, dont Grenoble) et la zone C (26 communes). Au cours de la révision de 2023, seule la commune de Meylan a été reclassée, elle appartient maintenant à la zone A.



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

#### ***Les logements neufs défiscalisés***

***Cyril Ravier (agent immobilier) : « Aujourd'hui, on connaît une grave crise du logement par manque de produits à louer. Et la disparition du Pinel va réduire la production dédiée à l'investissement locatif. Il y a une crise de la construction : pour le neuf, avec le coût du gros œuvre et des terrassements, c'est la catastrophe. Pour le second œuvre, les travaux continuent car on est encore sur la finalisation des logements »***

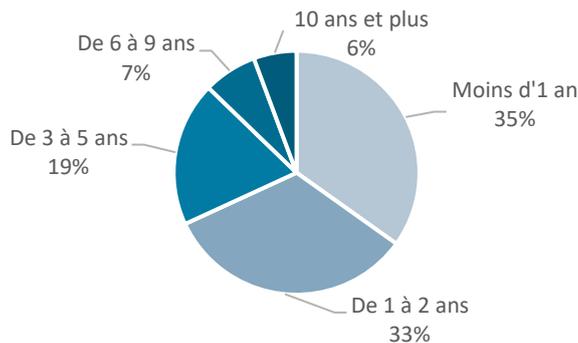
## LES LOYERS PAR ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

### Le niveau de loyer décroît avec la durée d'occupation

Plus d'un tiers des locataires du parc privé sont entrés dans leur logement depuis moins d'1 an. Un tiers sont présents depuis 1 à 2 ans. Seulement 6 % occupent leur logement depuis 10 ans et plus.

#### Graphique 14 : Durée d'occupation des logements locatifs privés

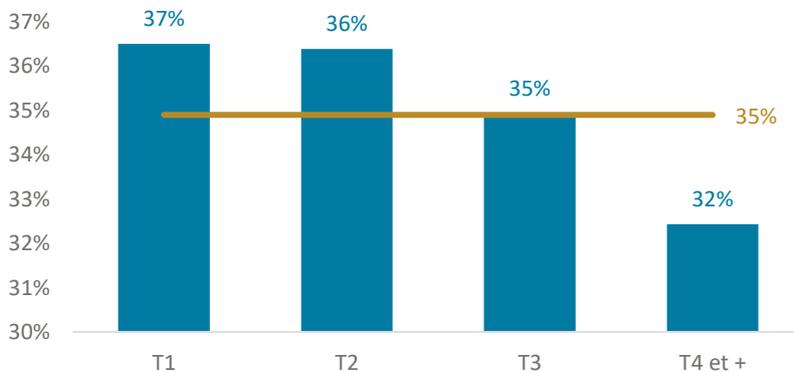
(source : OLL 2023)



Ce sont les petites typologies qui ont le taux de locataires présents depuis moins d'1 an le plus élevé, avec 5 points d'écart entre les T1 et les T4 et plus.

#### Graphique 15 : Taux de locataires mobiles

(source : OLL 2023)



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 11,7 €/m<sup>2</sup> soit 1,10 € de plus que pour les locataires présents depuis 6 ans et plus dans leur logement (10,6 €/m<sup>2</sup>). Globalement, les locataires présents depuis plus d'1 an dans leur logement paient un loyer de 11 €/m<sup>2</sup>.



**11,7 €/m<sup>2</sup>**  
Locataire mobile



**11 €/m<sup>2</sup>**  
Locataire stable

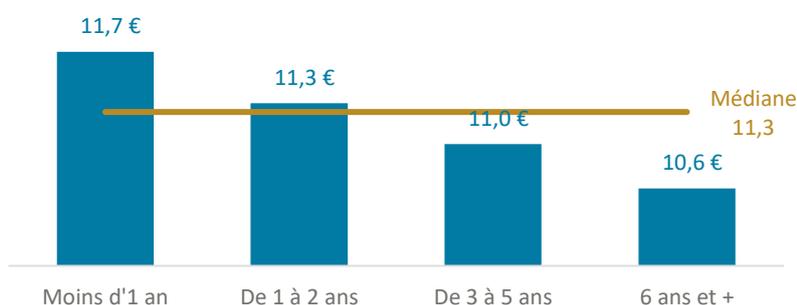


Paroles d'expert-es – les membres de la CCOLL  
Les niveaux de loyers et la durée d'occupation

Céline Hartmann (UNPI 38) : « L'indexation des loyers sur l'IRL [Indice de Référence des Loyers] n'est pas systématique. Des propriétaires peuvent souhaiter conserver de bonnes relations avec leur locataire et ne pas appliquer l'IRL. C'est lors de la remise en location du bien qu'il y aura une augmentation du loyer »

Ce loyer supérieur pour les emménagés récents est synonyme d'une certaine tension sur le marché locatif qui perdure dans le temps. La relocation plus fréquente des logements d'une pièce, qui ont un coût supérieur au m<sup>2</sup>, peut également expliquer cette différence.

**Graphique 16 : Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement en €/m<sup>2</sup>** (source : OLL 2023)



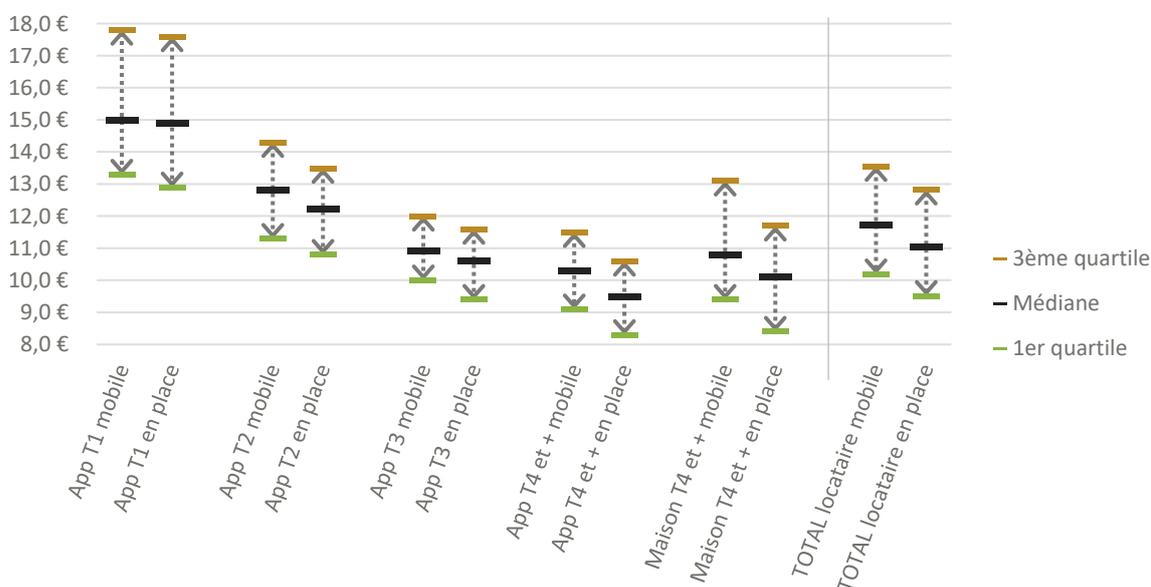
**Tableau 13 : Loyer par décile et quartile selon la taille du logement et l'ancienneté**

(source : OLL 2023)

	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile
Locataire mobile	9 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	<b>11,7 €/m<sup>2</sup></b>	13,6 €/m <sup>2</sup>	15,7 €/m <sup>2</sup>
Locataire en place	8,2 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>	<b>11 €/m<sup>2</sup></b>	12,8 €/m <sup>2</sup>	15,1 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8,4 €/m<sup>2</sup></b>	<b>9,8 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>13,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>15,3 €/m<sup>2</sup></b>

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

**Graphique 17 : Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup>, selon le logement et l'ancienneté** (source : OLL 2023)



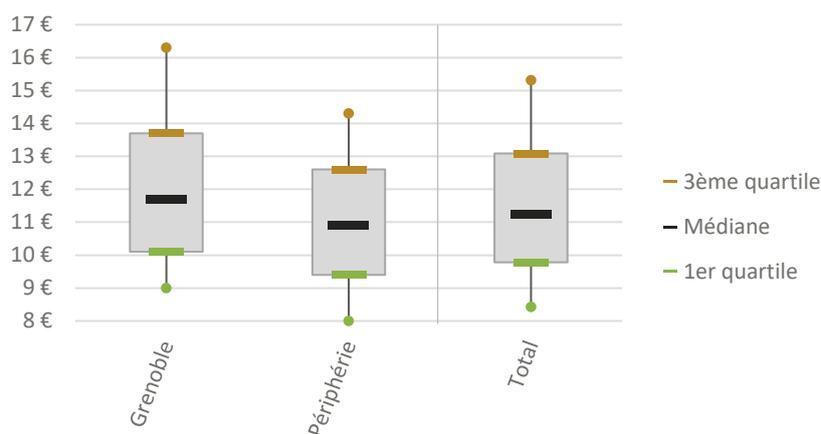
## LES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

### 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 11,7 €/m<sup>2</sup>, la ville-centre est plus chère que le reste du périmètre de l'Oll (+0,80 €/m<sup>2</sup>). Les loyers y sont aussi plus dispersés.

**Graphique 18 : Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup>, ville-centre et périphérie**

(source : OLL 2023)

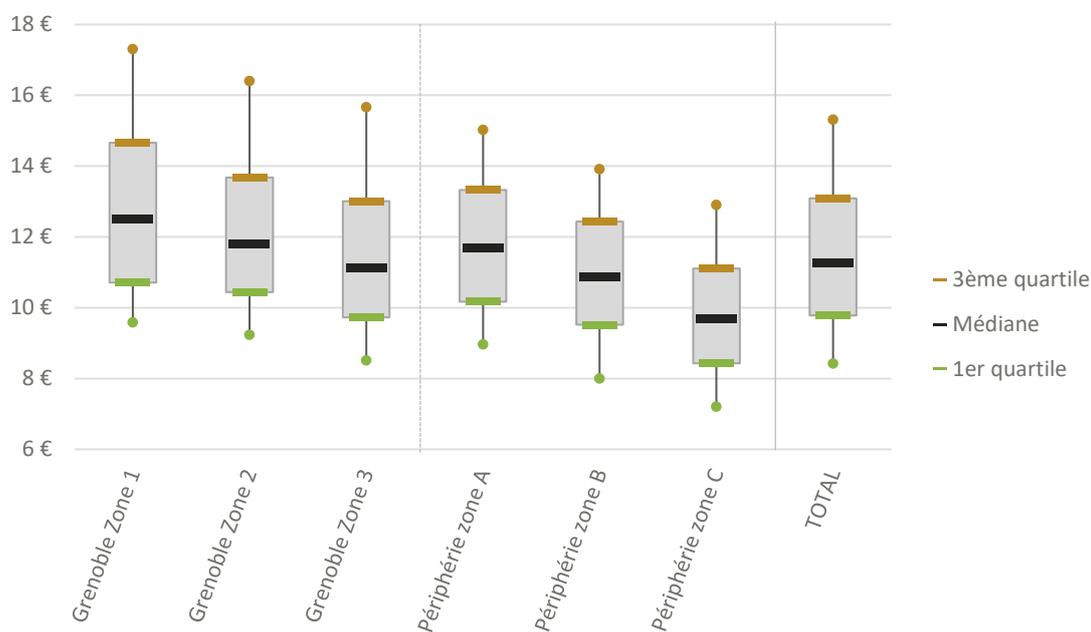


**Tableau 14 : Loyers de la ville-centre et de la périphérie**

(source : OLL 2023)

	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile
Grenoble	9 €/m <sup>2</sup>	10,1 €/m <sup>2</sup>	<b>11,7 €/m<sup>2</sup></b>	13,7 €/m <sup>2</sup>	16,3 €/m <sup>2</sup>
Périphérie	8 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>	<b>10,9 €/m<sup>2</sup></b>	12,6 €/m <sup>2</sup>	14,3 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8,4 €/m<sup>2</sup></b>	<b>9,8 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>13,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>15,3 €/m<sup>2</sup></b>

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 page 7 et suivantes). Il apparaît que les loyers de la zone 1 sont à la fois les plus élevés (médiane à 12,5 €/m<sup>2</sup>) et les plus dispersés : la moitié des logements a un loyer compris entre 10,7 et 14,7 €/m<sup>2</sup>. Au contraire, la zone C comprend des logements à faibles loyers (médiane à 9,7 €/m<sup>2</sup>) et plus resserrés : la moitié des logements se situe entre 8,4 et 11,1 €/m<sup>2</sup>.

**Graphique 19 : Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup>, selon la zone géographique**
*(source : OLL 2023)*

**Tableau 15 : Loyers par zone géographique**
*(source : OLL 2023)*

	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile
Grenoble Zone 1	9,6 €/m <sup>2</sup>	10,7 €/m <sup>2</sup>	<b>12,5 €/m<sup>2</sup></b>	14,7 €/m <sup>2</sup>	17,3 €/m <sup>2</sup>
Grenoble Zone 2	9,2 €/m <sup>2</sup>	10,4 €/m <sup>2</sup>	<b>11,8 €/m<sup>2</sup></b>	13,7 €/m <sup>2</sup>	16,4 €/m <sup>2</sup>
Grenoble Zone 3	8,5 €/m <sup>2</sup>	9,7 €/m <sup>2</sup>	<b>11,1 €/m<sup>2</sup></b>	13,0 €/m <sup>2</sup>	15,7 €/m <sup>2</sup>
Périphérie Zone A	9,0 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	<b>11,7 €/m<sup>2</sup></b>	13,3 €/m <sup>2</sup>	15,0 €/m <sup>2</sup>
Périphérie Zone B	8,0 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>	<b>10,9 €/m<sup>2</sup></b>	12,4 €/m <sup>2</sup>	13,9 €/m <sup>2</sup>
Périphérie Zone C	7,2 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	<b>9,7 €/m<sup>2</sup></b>	11,1 €/m <sup>2</sup>	12,9 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8,4 €/m<sup>2</sup></b>	<b>9,8 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>13,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>15,3 €/m<sup>2</sup></b>

## CARTE DES LOYERS DE LA VILLE-CENTRE

On observe un **loyer médian de 11,7 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la ville-centre**. Toutefois, celui-ci varie d'une zone à une autre.

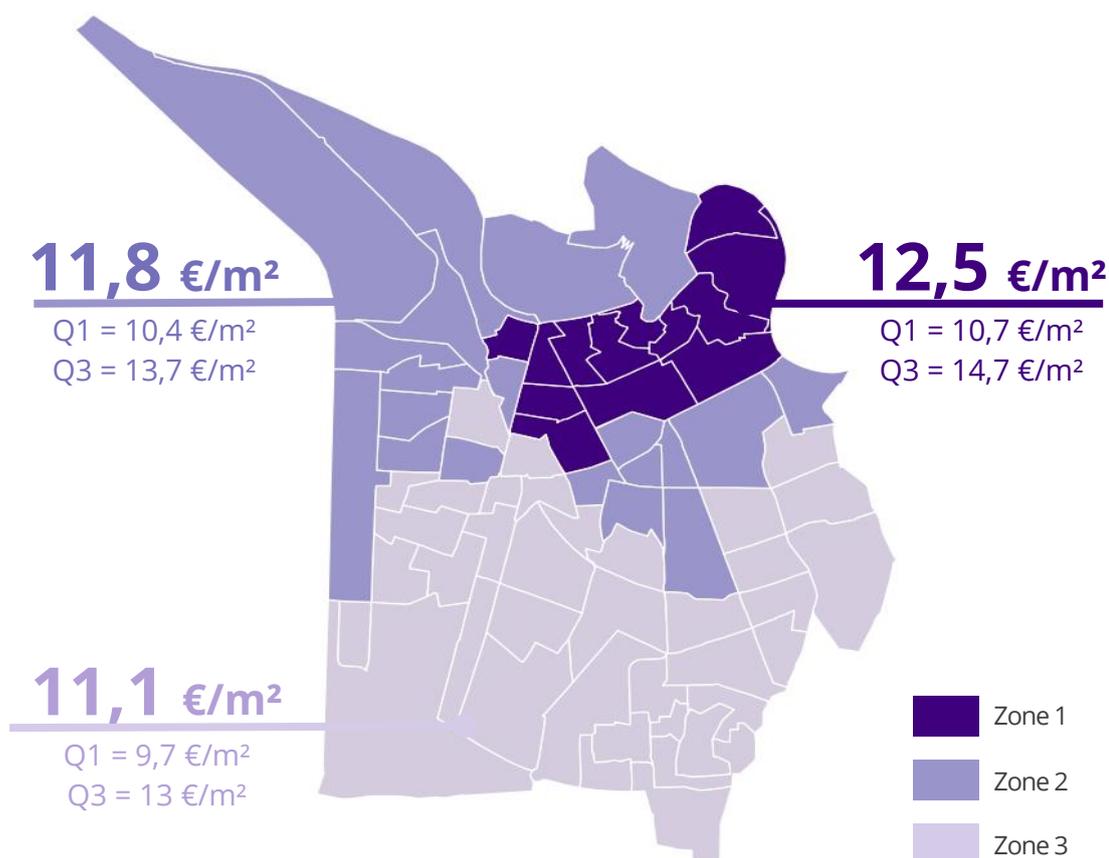
Ainsi, le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (en violet foncé) où **la moitié des ménages a un loyer supérieur à 12,5 €/m<sup>2</sup>**. Cette zone inclut les quartiers de l'hypercentre comme la place Grenette, la Préfecture ou encore le centre-ville (grande rue) mais également les quartiers plus résidentiels de l'île verte (l'ensemble des iris présents dans chaque secteur est présenté en annexe 1).

La deuxième zone regroupe les quartiers principalement situés au Nord des grands boulevards comme Europe, Saint Laurent ou encore Lustucru. Le loyer médian y est de **11,8 €/m<sup>2</sup>**.

Enfin, on constate un loyer médian de **11,1 €/m<sup>2</sup>** dans les quartiers situés au Sud des grands boulevards mais également dans certains quartiers Nord comme Saint-Bruno ou l'Aigle.

**Carte 7 : Loyer médian en euros/m<sup>2</sup> pour la ville-centre**

(source : OLL, 2023)



CARTE DES LOYERS DE LA PÉRIPHÉRIE

Concernant les autres communes de la région grenobloise, **les loyers médians s'établissent à 10,9 €/m<sup>2</sup>**.

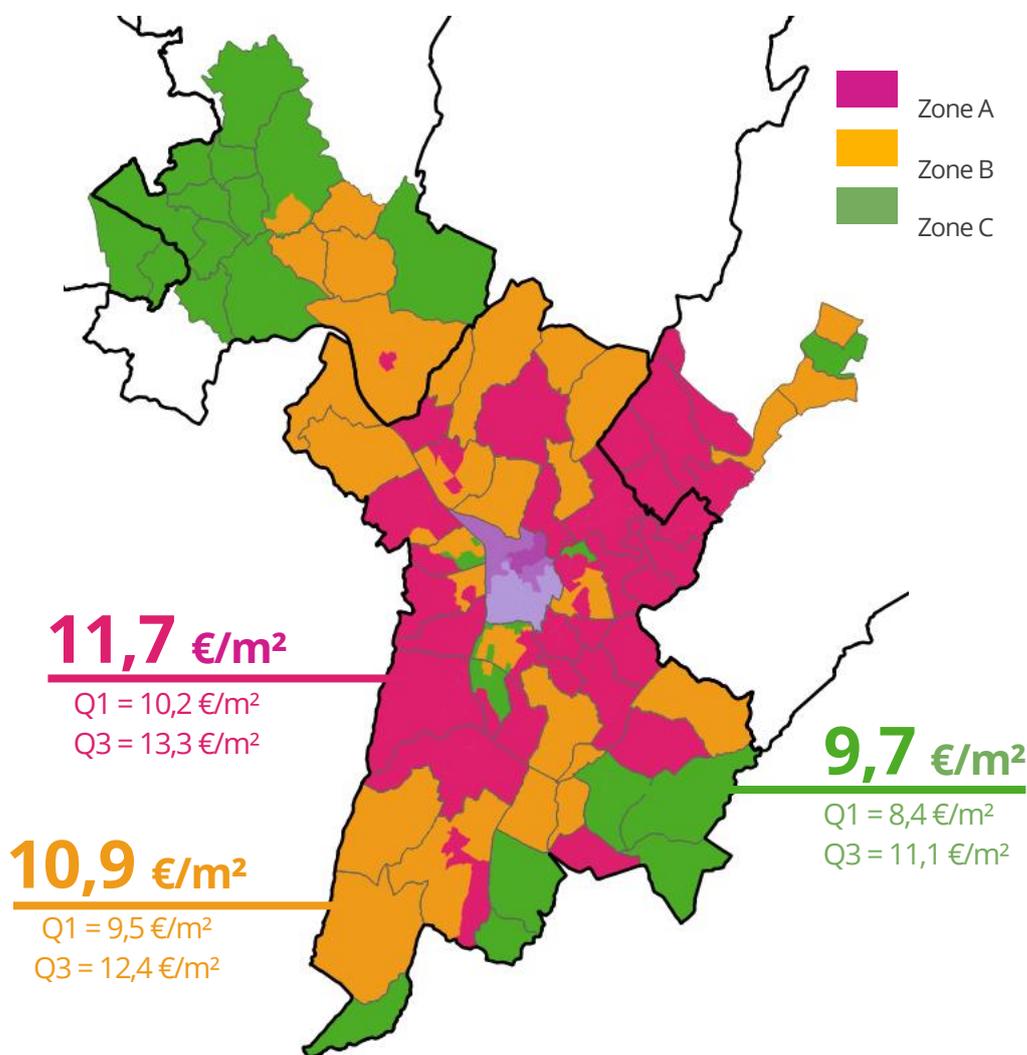
La zone où les loyers sont les plus élevés (11,7 €/m<sup>2</sup>, en rose) comprend des communes comme Varcès-Allières et Risset, Quaix en Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin d'Hères ou de Saint-Égrève. L'intégralité des communes et iris présents dans ce secteur est exposée en annexe 2.

Dans la zone B (en jaune) où le loyer médian s'établit à 10,9 €/m<sup>2</sup>, se situent des communes comme Saint-Paul de Varcès, Noyarey ou Vif ainsi que des quartiers d'Echirolles, Voiron ou encore Saint-Martin d'Hères.

Enfin, la zone C où les loyers médians sont les moins onéreux (9,7 €/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> pour la périphérie

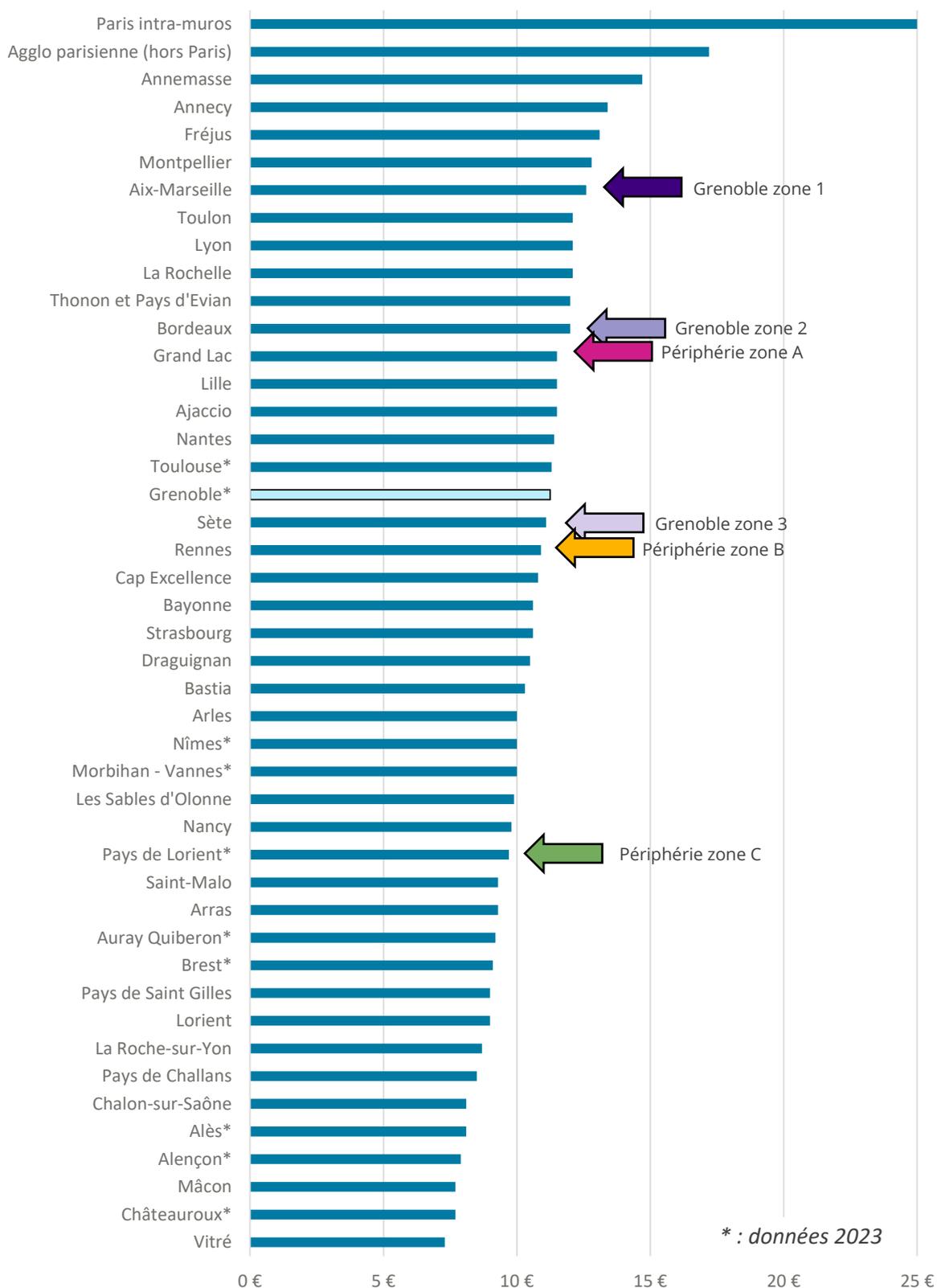
(source : OLL 2023)



## COMPARAISON DES TERRITOIRES COUVERTS PAR UN OLL

**Graphique 20 : Loyers en €/m<sup>2</sup>, pour les agglomérations couvertes par un OLL**

(source : ANIL - OLL 2022 et 2023)





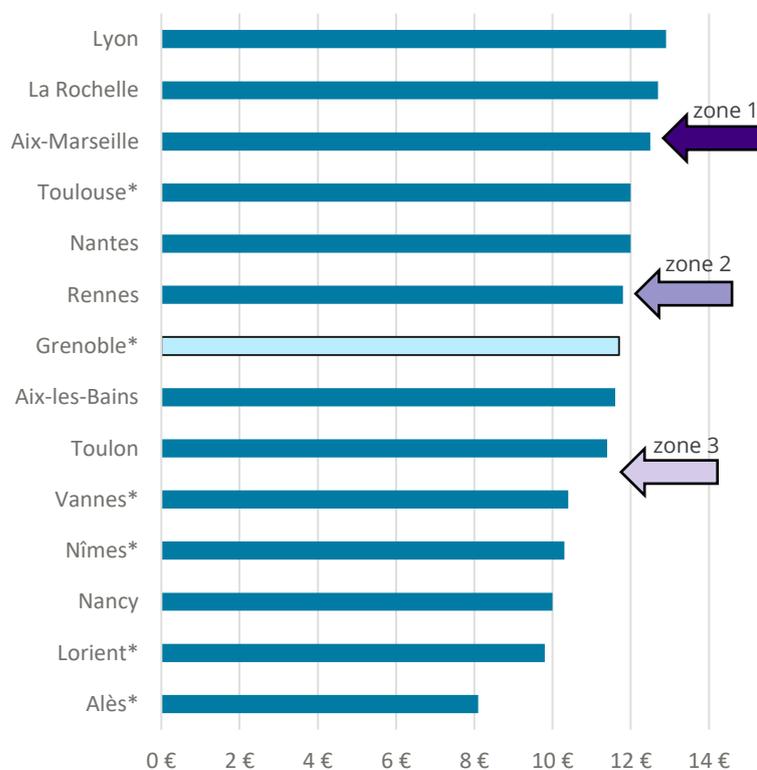
Sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise, **le loyer médian est de 11,3 €/m<sup>2</sup>**. Il est inférieur à celui des grandes métropoles (Paris, Lyon, Marseille), de certains territoires à dimension touristique (Annecy, Montpellier, La Rochelle...) et de la frontière avec la Suisse (Annemasse, Thonon). Ce niveau de loyer se classe au même niveau que Toulouse et Nantes. La région grenobloise est plus onéreuse que la région rennaise ou strasbourgeoise.

Les découpages géographiques des OLL ne permettent pas toujours d'obtenir un loyer à l'échelle de la ville-centre. Ainsi, nous disposons d'un loyer (2022 ou 2023) pour seulement 14 villes-centre.

Avec **un loyer médian de 11,7 €/m<sup>2</sup>**, la ville de Grenoble se situe au niveau de Rennes et Aix-les-Bains (11,6 à 11,8 €/m<sup>2</sup>).

### Graphique 21 : Loyers en €/m<sup>2</sup>, pour les agglomérations couvertes par un OLL

(source : ANIL - OLL 2022 et 2023)



## PÉRIMÈTRES

### LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE

1	Championnet
	Crequi-Victor Hugo
	Gare
	Génissieu
	Grenette
	Hébert-Mutualité
	Ile Verte-Maréchal Randon
	Ile Verte-Saint Roch
	Jean Jaurès
	Notre Dame
	Préfecture
	Saint-André
	Trois Cours

2	Bajatière Ouest
	Berriat-Ampère
	Clémenceau
	Cours Berriat
	Diabes Bleus
	Diderot
	Drac-Ampère
	Esplanade
	Europole
	Foch Est
	Gabriel Péri
	Gustave Rivet
	Hoche
	Jean Macé
	Lustucru
	Peretto
	Polygone
	Saint-Laurent-Lavalette
	Valmy
	Waldec Rousseau

3	Abbaye
	Abry
	Aigle
	Alliés-Clos d'Or
	Alpins
	Arlequin
	Bajatière Est
	Baladins
	Beauvert
	Capuche
	Clinique Mutualiste
	Constantine
	Eaux Claires-Champs Elysées
	Eaux Claires-Painlevé
	Ferrie-Stalingrad
	Foch Ouest
	Grand Place Alpexpo
	Helbronner-Géants
	Houille Blanche
	Jaurès-Vallier
	Jeanne d'Arc
	Jouhaux
	La Bruyère
	Les Trembles
	Malherbe
	Mistral
	Paul Cocat
	Poterne
	Reynies
	Rondeau-Libération
	Saint-Bruno
	Sidi-Brahim
	Teisseire
Vallier	
Vigny-Musset	
Village Olympique Nord	
Village Olympique Sud	

## LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTENANT AUX ZONES HORS GRENOBLE

### Zone A

A	Biviers
	Bresson
	Brié-et-Angonnes
	Champagnier
	Claix Centre Bourg
	Claix Le Coteau
	Claix Plaine du Pont Rouge
	Domène Le Bourg Les Chenevieres Chantavot Zi
	Domène Les Mortes l'Oratoire Les Contamines
	Échirolles Frange Verte-Commanderie
	Échirolles Les Granges-Sud
	Eybens Nord
	Eybens Sud Est
	Eybens Sud Ouest
	Fontaine Les Vouillands
	Fontanil-Cornillon
	Gières Nord
	Gières Sud
	Herbeys
	La Tronche Maquis du Gresivaudan-Nord
	La Tronche Maquis du Gresivaudan-Sud
	Le Pont-de-Claix Bourg
	Le Versoud
	Meylan Ayguinards
	Meylan Bealieres
	Meylan Grand Pre-Buclos-Eyminees
	Meylan Haut Meylan
	Meylan Maupertuis-St Mury-Charlaix
	Meylan Plaine Fleurie
	Meylan Reviree
	Meylan Zone Activite 1
	Meylan Zone Activite 2
	Meylan Zone Activite 3
	Meylan Zone Specifique l'Ile d'Amour
	Montbonnot-Saint-Martin

A	Murianette
	Poisat
	Quaix-en-Chartreuse
	Saint-Égrève Barnave-Saint Robert
	Saint-Égrève La-Monta-Visancourt
	Saint-Égrève Moutonnees
	Saint-Égrève Rochepleine
	Saint-Ismier Corbonne Centre Marechaux
	Saint-Ismier Hameaux
	Saint-Martin-d'Hères Croix-Rouge
	Saint-Martin-d'Hères Glairons
	Saint-Martin-d'Hères La-Plaine
	Saint-Martin-d'Hères Les-Alloves
	Saint-Martin-d'Hères Le-Village
	Saint-Martin-d'Hères Neyrpc
	Saint-Martin-d'Hères Portail-Rouge
	Saint-Martin-d'Hères Semard
	Saint-Martin-d'Hères Taillees
	Saint-Nazaire-les-Eymes
	Saint-Pierre-de-Mésage
	Sassenage Engenieres-Rolandiere
	Sassenage La Plaine
	Sassenage Le Bourg-Les Cotes
	Seyssinet-Pariset Haut-de-La-Commune
	Seyssinet-Pariset La-Fauconniere
	Seyssins La Plaine
	Seyssins Le Centre
	Seyssins Le Village
	Varces-Allières-et-Risset Centre
	Varces-Allières-et-Risset Peripherie
	Vaulnaveys-le-Bas
	Venon
	Vif Centre Ville
	Voreppe Bouvardiere

## Zone B

B	Champ-sur-Drac
	Corenc
	Coublevie
	Échirolles Centre
	Échirolles Les Essarts-Sud
	Échirolles Les Granges-Nord
	Échirolles Mairie-Langevin
	Échirolles Ouest-Nord
	Échirolles Viscose-Luire
	Échirolles Za du Centre
	Fontaine Ambroise-Croizat
	Fontaine Curie-Rolland
	Fontaine Drac-Vercors
	Fontaine Les Alpes
	Fontaine Les Buissonnees
	Fontaine Poya-Plans
	Frogès
	Jarrie
	La Buisse
	La Pierre
	Le Gua
	Le Pont-de-Claix Villancourt
	Le Sappey-en-Chartreuse
	Montchaboud
	Mont-Saint-Martin
	Notre-Dame-de-Mésage
	Noyarey
Proveysieux	

B	Saint-Égrève Champaviotte
	Saint-Égrève Fiancey-Brieux
	Saint-Égrève Predieu
	Saint-Égrève Zone-Industrielle
	Saint-Jean-de-Moirans
	Saint-Martin-d'Hères Murier
	Saint-Martin-d'Hères Paul-Bert
	Saint-Martin-d'Hères Paul-Eluard
	Saint-Martin-d'Hères Renaudie
	Saint-Martin-le-Vinoux Nord Est
	Saint-Martin-le-Vinoux Sud Ouest et Zi
	Saint-Paul-de-Varces
	Sarcenas
	Sassenage La Falaise
	Seyssinet-Pariset Les-Iles-Nord
	Seyssinet-Pariset Les-Iles-Sud
	Seyssinet-Pariset Le-Village
	Seyssinet-Pariset Pacalaire
	Tencin
	Vaulnaveys-le-Haut
	Veurey-Voroize
	Vif Peripherie
	Villard-Bonnot Brignoud
	Villard-Bonnot Lancey-Villard Bonnot
	Voiron Criel-Champfeuillet
	Voiron Grand-Brunetiere-Criel Nord
	Voreppe Le Bourg La Jacquiniere
	Voreppe l'Hoirie Brande Gaudiere Centr'Alp
	Voreppe Sud Sud Est



## Zone C

	Beaucroissant
	Charnècles
	Chirens
	Échirolles Comboire
	Échirolles Grand-Place
	Échirolles Les Essarts-Nord
	Échirolles Ouest-Sud
	Échirolles Surieux
	Échirolles Village 2
	Fontaine Aristide-Briand
	Fontaine Bastille
	Fontaine Les Florales
	Fontaine Mairie
C	Fontaine Zone-Industrielle
	La Murette
	La Sure en Chartreuse
	Le Champ-près-Frogès
	Le Pont-de-Claix Arc-En-Ciel
	Le Pont-de-Claix Grand-Galet
	Le Pont-de-Claix Les-Iles-de-Mars-Les-Olympiades
	Le Pont-de-Claix Plateforme-Chimique
	Le Pont-de-Claix Zone-d-Activite-des-Iles
	Miribel-Lanchâtre
	Moirans Bourg Nord Chamfeuillet
	Moirans Bourg Sud Manguely
	Moirans Les Iles

	Notre-Dame-de-Commiers
	Réaumont
	Renage
	Rives Centre et Trois Fontaines
	Rives Gare et Plateaux
	Saint-Barthélemy-de-Séchilienne
	Saint-Blaise-du-Buis
	Saint-Cassien
	Saint-Georges-de-Commiers
	Saint-Martin-d'Hères Domaine-Universitaire
	Séchilienne
	Vizille Centre Ville
C	Vizille Nord
	Vizille Sud
	Voiron Centre-Ville-Est
	Voiron Centre-Ville-Nord
	Voiron Centre-Ville-Ouest
	Voiron Centre-Ville-Sud-Vallee
	Voiron Souillet-Vouise
	Voiron Voiron-Ouest
	Vourey
	Notre-Dame-de-Commiers
	Réaumont
	Renage

## REMERCIEMENTS

L'Observatoire remercie les 45 agences immobilières et les 1 693 particuliers, tant locataires que propriétaires, qui par la transmission de leurs informations en 2023 permettent de garantir des données de qualité et représentatives du marché locatif grenoblois.



9 GESTION  
AFEDIM GESTION  
AGDA ANDREOLETY  
AGDA VOIRON  
AGENCE DELPHINE TEILLAUD  
AGENCE LE CONNETABLE  
AGIL  
ARCH IMMO  
AUDRAS & DELAUNOIS  
BARI  
CA IMMOBILIER SERVICES  
CITYA BARIOZ IMMOBILIER  
CITYA IMMOBILIER ANDREOLETY  
CITYA VENDÔME LUMIÈRE  
CITYA VOIRON  
COSTE IMMOBILIER  
DAUCHEZ  
DE MAISON PIERRE CATANE  
FAURE IMMOBILIER  
FICHIER DELA CONSTRUCTION  
FONCIA AGDA  
FONCIA ALPES DAUPHINE  
FONCIA GRESIVAUDAN  
FONCIA LYON  
FONCIA SAINT LOUIS  
FONCIA VALLEE  
FONCIERE ETOILE  
GIX  
GROUPE AGDA IMMOBILIER  
IMIGERANCESAS  
IMMOBILIERE J & M BUGEY  
JACOB IMMOBILIER  
KD IMMOBILIER  
MONCENIS SMH  
NEXITY LAMY  
ORALIA BAGNERES LEPINE SAS  
ORALIA GIGNOUX LEMAIRE  
REGIE ELYSEE  
RESID IMMO  
SAGI TER  
SARL LOGERIM  
SAS SCAPRIM PM  
SQUARE HABITAT SRA  
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](mailto:oll.mail@aurg.asso.fr)

ou de flasher ce QR Code :

