



OBSERVATOIRE DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



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

PRINCIPALES REFERENCES

Selon l'Insee, **251 250** résidences principales sont présentes sur le périmètre de l'Observatoire local des loyers en 2016. 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 (plus d'un logement sur 2 est de type 1 ou 2) et construits avant 1970 (**44 %** du parc).

Ils sont occupés par des ménages jeunes (**63 %** 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 (8 %).

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 2019 était de **10,8 €/m²** soit un prix stable comparativement à 2018 et 2017 (10,8 €/m²) et 2016 (10,7 €/m²).

Dans la ville de Grenoble, le loyer médian se situe à **11,3 €/m²** soit un loyer stable (11,3 €/m² en 2018 et 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 près d'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 (11,8 €/m²) tandis que les logements d'après-guerre sont dévalués (10,2 €/m²)
- Les loyers à la relocation sont supérieurs avec un loyer médian de 11 €/m² pour les emménagés de moins d'un an contre 10,7€/m² pour les ménages stables. Cet écart s'est réduit par rapport à 2018, pour revenir similaire à l'année 2017.

Ces loyers fluctuent également selon la localisation géographique du bien. Ainsi, on observera un loyer de **11,9 €/m²** dans l'hyper-centre de Grenoble tandis qu'il se situe à **11,6 €/m²** au Nord des grands boulevards et à **10,7 €/m²** au Sud de ceux-ci.

Dans la périphérie, les prix fluctuent de **11,2 €/m²** pour la zone plus chère à **9,3 €/m²** pour la moins chère.



SOMMAIRE

SYNTHESE	6
METHODOLOGIE	8
LE PARC LOCATIF PRIVE.....	11
PERIMETRE D'OBSERVATION	11
CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE L'OBSERVATOIRE	16
CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE	17
Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements	18
Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne.....	19
CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE.....	22
DES MENAGES JEUNES	22
... ET TRES MOBILES.....	23
DES LOCATAIRES PLUS FORTEMENT DIPLOMES	24
UNE SITUATION ECONOMIQUE PLUS PRECAIRE	25
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2019	27
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE OBSERVE.....	27
Un même niveau de loyer médian, en passant par une agence immobilière ou en direct avec un particulier	31
Un appartement se loue, en moyenne, 0,9 € de plus par m ² qu'une maison.....	32
Une forte disparité des prix sur les logements de petite taille.....	32
Des logements d'avant 1946 et d'après 1990 fortement valorisés, tandis que ceux d'après-guerre sont dévalués	35
Une dynamique saisonnière et un prix à la relocation toujours supérieur.....	38
LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE	40

ANNEXES.....	48
LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE.....	48
LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTEMENT AUX ZONES HORS GRENOBLE	49
Zone A	49
Zone B.....	50
Zone C.....	51



SYNTHESE

Créé en 2015 sous l'impulsion de Grenoble-Alpes Métropole 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 7 900 références collectées soit 14 % du parc locatif privé**, cette quatrième année de collecte s'est clôturée avec succès : **100 % des objectifs ont été atteints pour les enquêtes directes et 111 % 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 2019**. Mais les écarts peuvent être marqués, en fonction des variables structurelles et socio-économiques qui caractérisent les zonages étudiés (*voir encadré*).

Pour exemple, c'est dans la zone 1 de la ville de Grenoble (quartiers de l'hypercentre), 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 (11,9 €/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 (9,3 €/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.

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

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

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

- **La typologie** : plus la surface par nombre de pièces augmente, plus le niveau de loyer au m² diminue
- **La période de construction** : les loyers des logements récents (construits après 1990) sont les plus élevés tandis que ceux d'après-guerre sont peu valorisés
- **La durée d'emménagement** : les prix à la relocation sont supérieurs de 0,3 €/m² aux autres logements
- **Le type de logement** : les appartements ont un prix au m² plus élevé que les maisons

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

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

Ainsi, à Grenoble, le loyer médian est compris entre **11,9 €/m² pour la zone 1** (hypercentre et les quartiers proches, Ile verte) **et 10,7 €/m² pour la zone 3** (iris¹ du quart Sud, Saint-Bruno, Aigle, ...).

Ses loyers n'ont pas connu d'évolutions conséquentes entre 2017 et 2019 puisque le loyer médian est stable sur les secteurs 2 et 3 et a connu une baisse de 0,2 €/m² sur la zone 1.

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 Sarceñas.

Enfin, **le loyer médian le plus bas s'établit à 9,3 €/m² et concerne la zone C.** Ce secteur a connu une évolution significative entre 2016 et 2017 (+0,4 €/m²), mais les loyers se sont stabilisés depuis 2017. 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.

¹ Iris = Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. Il s'agit d'un découpage du territoire en mailles de taille homogène, réalisé par l'Insee. Les iris d'habitat 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...).



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 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 2016 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 3,8% 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 %. Cela a été établi de façon à permettre de couvrir la plus petite zone.

Au final, l'OLL de la région grenobloise devait collecter 7 266 logements loués vides dont 5 529 logements en gestion déléguée et 1 737 logements en gestion directe. A cela, s'ajoute la collecte de 501 logements meublés. 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 2019)

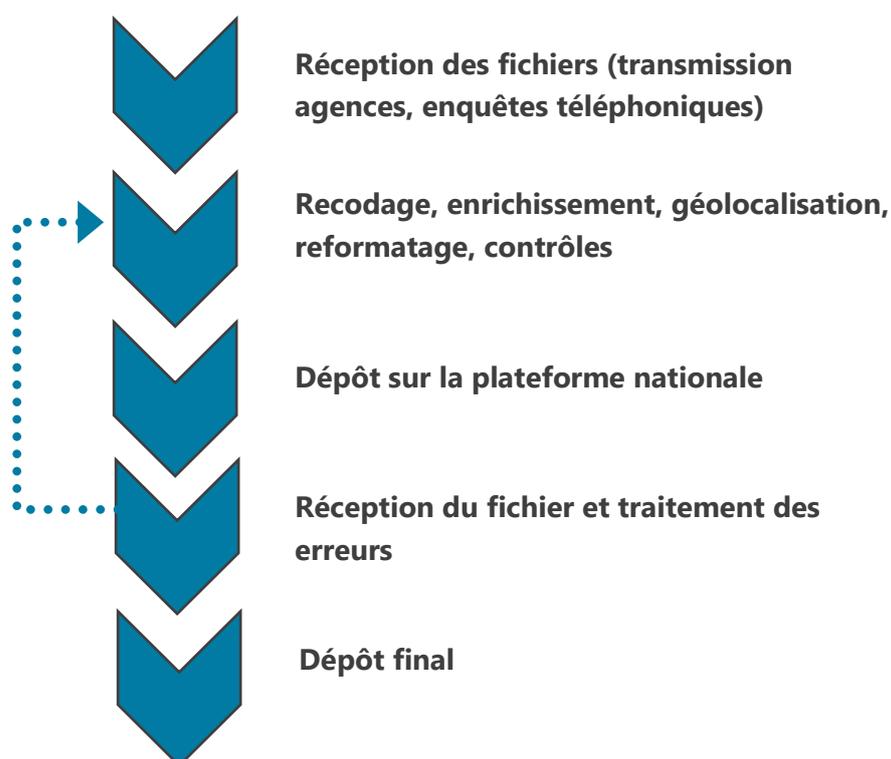
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Grenoble Zone 1	242	342	241	102	57	984	7
Grenoble Zone 2	328	455	377	167	53	1 380	13
Grenoble Zone 3	220	442	466	216	79	1 423	22
Périphérie zone A	161	356	462	315	191	1 485	273
Périphérie zone B	76	232	367	266	153	1 094	214
Périphérie zone C	89	229	284	191	107	900	145
Total	1 116	2 056	2 197	1 257	640	7 266	674

Les logements en gestion déléguée ont été collectés grâce à un transfert de fichiers de la part des professionnels de l'immobilier. En 2019, ce sont 2 regroupements d'agences (FNAIM et FONCIA) et 5 professionnels de l'immobilier hors réseau qui ont participé au dispositif.

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.

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 territoires².

Suite à ces traitements, la collecte 2019 s'établit à 7 906 logements loués vides collectés dont 6 162 en gestion déléguée et 1 744 en gestion directe. C'est sur cet échantillon de collecte que les résultats présentés ont été établis.

² http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf



Tableau 2 : Nombre de logements loués vides collectés en 2019

(source : Anil 2018)

	Nombre de logements locatifs privés non meublés
Grenoble zone 1	1 113
Grenoble zone 2	1 682
Grenoble zone 3	1 484
Périphérie zone A	1 703
Périphérie zone B	992
Périphérie zone C	932
TOTAL	7 906

L'Observatoire des loyers de la région grenobloise a ainsi atteint ses objectifs de collecte (109 %). En gestion déléguée, la collecte atteint 111 % (6 160 logements) des objectifs fixés et 100 % (1 740 logements) en gestion directe.

De plus, 352 logements sont collectés au titre de la collecte sur les logements loués meublés. Cela représente 70 % de l'objectif, qui était fixé à 501 logements. A noter que ces logements ne font pas l'objet de traitements par l'Anil.

LE PARC LOCATIF PRIVE

PERIMETRE D'OBSERVATION

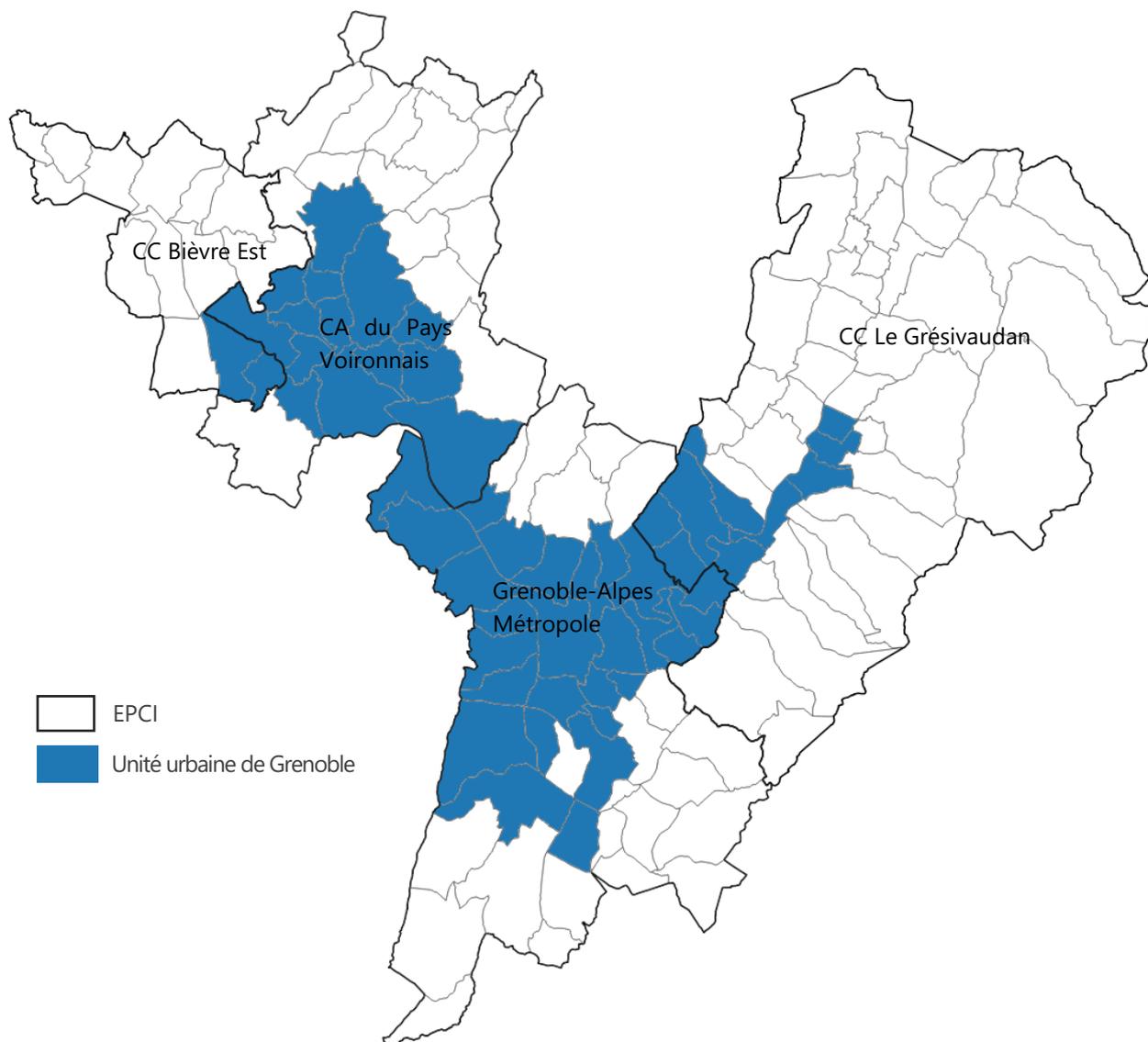
La maille d'observation minimale préconisée pour la mise en œuvre d'un observatoire des loyers est celle de l'unité urbaine, zonage établi par l'INSEE dont la dernière mise à jour a été effectuée en 2010. L'unité urbaine de Grenoble s'étend sur 53 communes et concerne 4 intercommunalités (cf. carte 1)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

Ces communes sont réparties en 6 zones (cf. cartes 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.

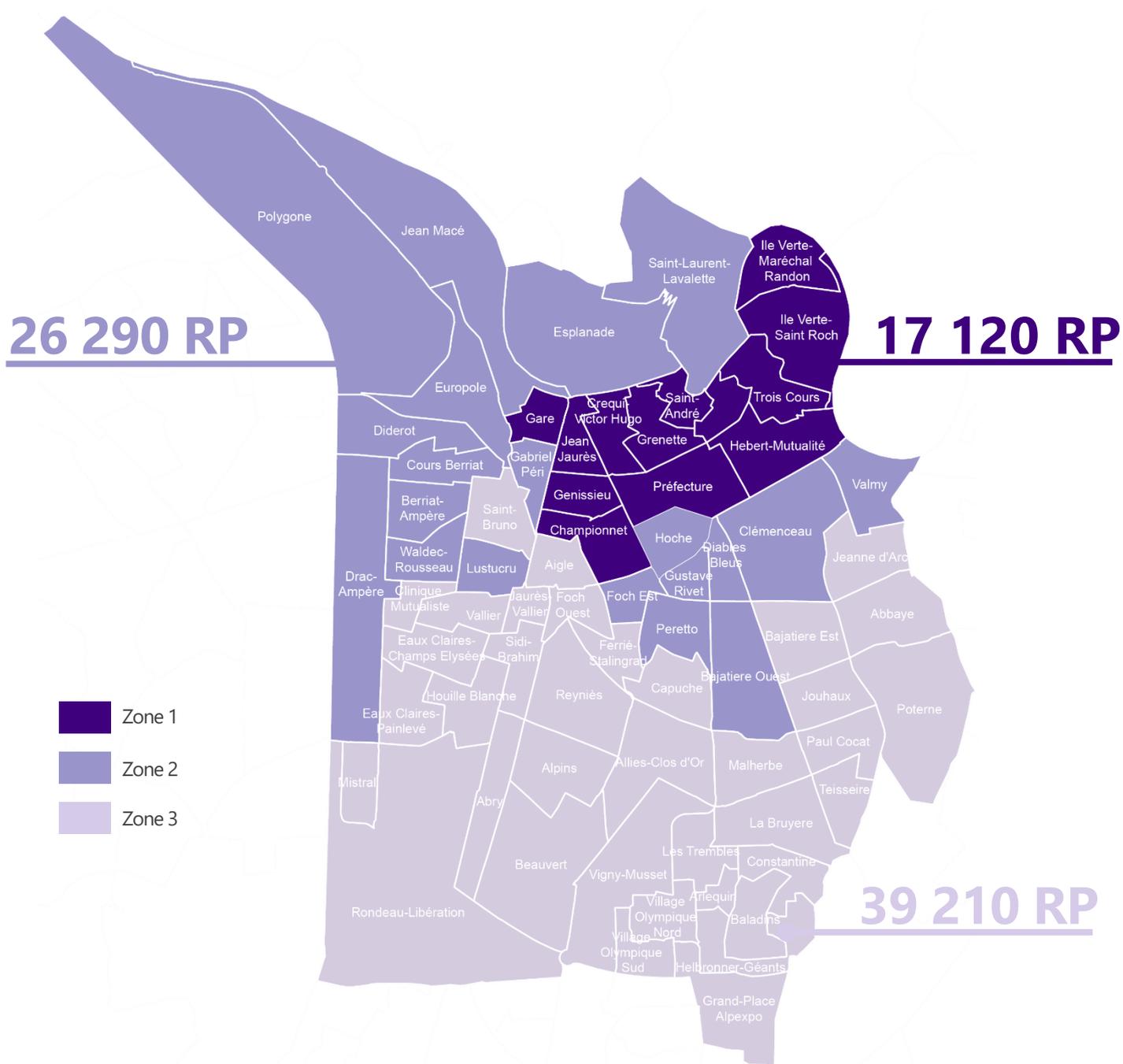


Carte 1 : Périmètre des 4 EPCI et de l'unité urbaine de l'Observatoire local des loyers



**Carte 2 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
ville de Grenoble et nombre de résidences principales (RP)**

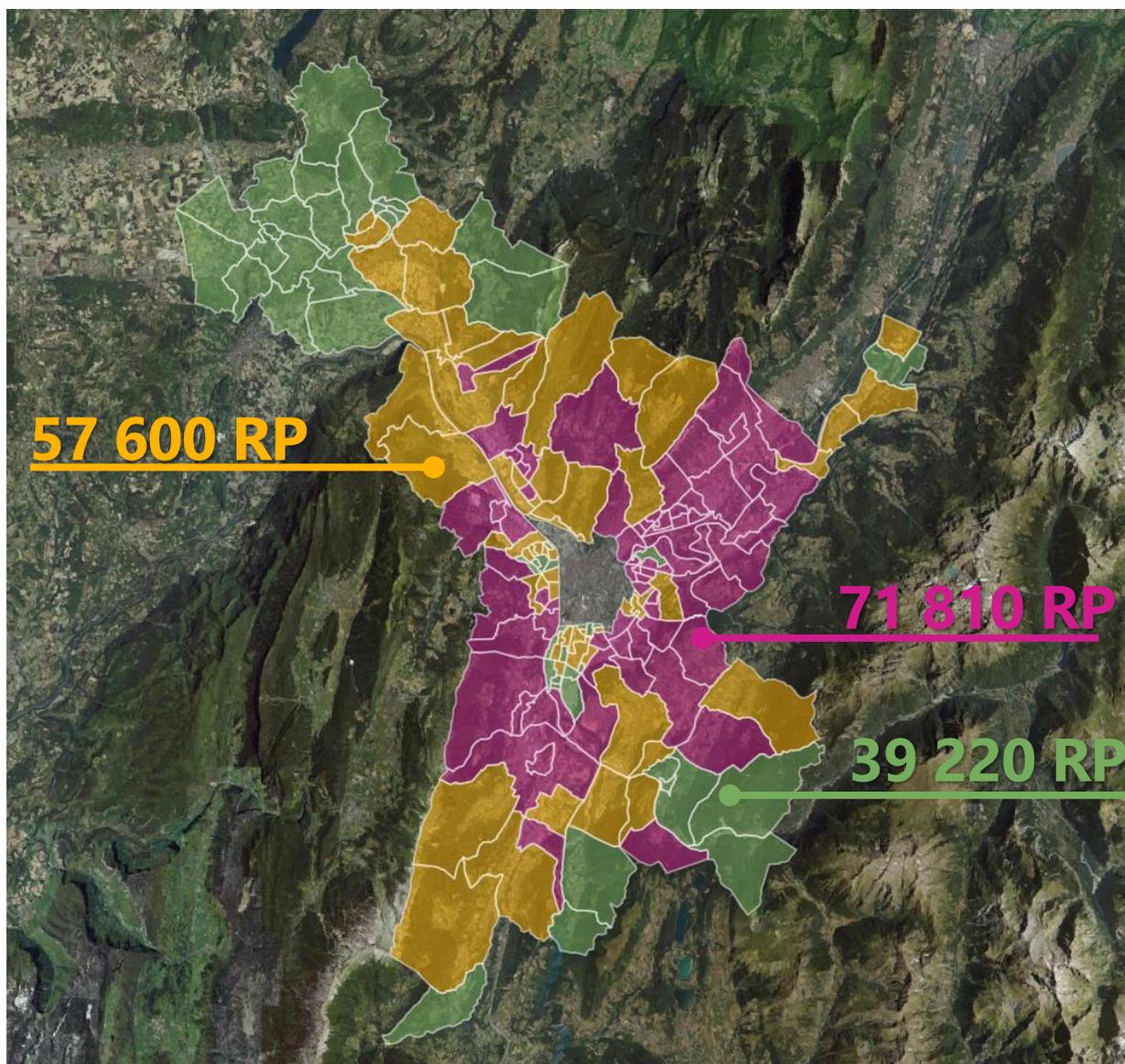
(sources : Insee RP 2016, OLL 2019)



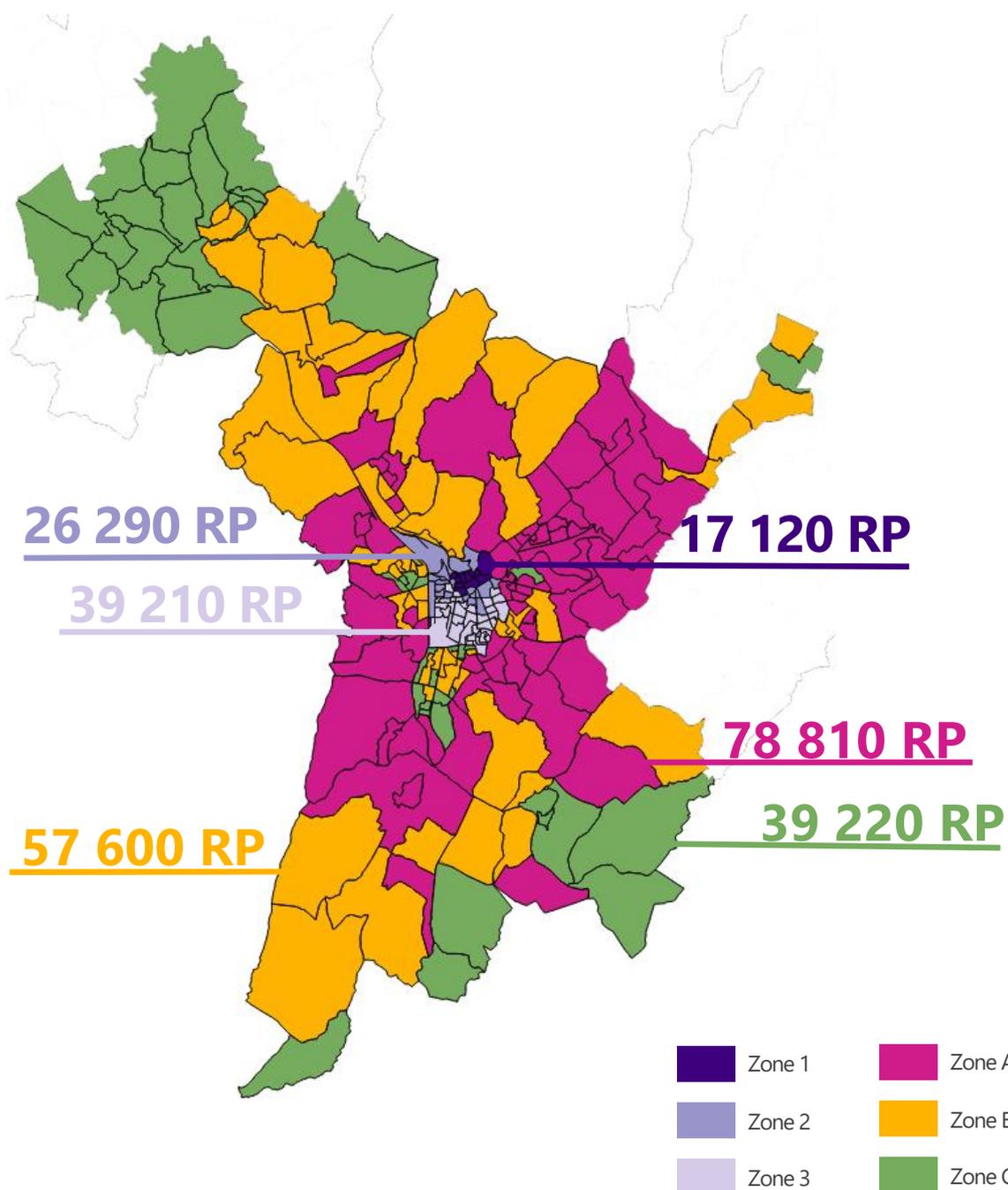
La liste des iris présents dans chacune des zones est présentée en annexe 1.

Carte 3 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
périphérie hors Grenoble et nombre de résidences principales (RP)

(sources : Insee RP 2016, OLL 2019)



**Carte 4 : Périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise :
ensemble des communes**
(source : OLL 2019)



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

CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE L'OBSERVATOIRE

En 2016, selon l'Insee, **251 252 résidences principales** (maisons ou appartements) sont présentes sur la région grenobloise soit 10 100 résidences principales supplémentaires comparativement à 2011. Cela représente une évolution annuelle de l'ordre de 0,8 %.

Plus de la moitié de ces logements sont occupés par des propriétaires et **29 % appartiennent au secteur locatif privé** (dont 6 % de meublés). Le parc locatif social représente 15 % des logements.

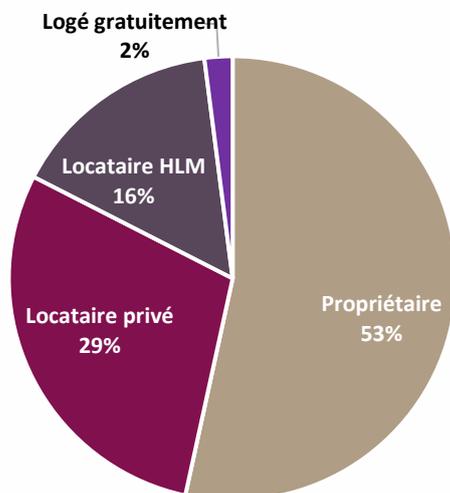
Cette part de logements en locatif privé tend à progresser sur ces 5 dernières années du fait d'une **croissance importante du nombre de meublés** (+5,8 %/an). Le nombre de logements en propriété et en locatif social a également cru mais de manière moins prononcée avec respectivement +0,8 % et 0,7 % 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 les zones périphériques A et C, du fait d'une forte croissance des appartements sur ces secteurs.

De même, la répartition diffère fortement d'un secteur à un autre puisque les logements locatifs privés représentent jusqu'à 56 % du parc de résidences principales 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 2016)



CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE

Les 29 % de logements locatifs privés représentent 73 270 logements : **près de 59 140 sont loués vides tandis que les 14 130 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 (15 %) et B (17 %). A l'inverse, on ne compte que 1 % de maisons sur les zones grenobloises.

Tableau 3 : Le parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL

(source : Insee, RP 2016)

	Nombre de logements locatifs privés	Part dans le périmètre	Dont maisons	Dont meublés
Grenoble Zone 1	9 540	13%	70	2 350
Grenoble Zone 2	13 560	19%	130	3 300
Grenoble Zone 3	13 290	18%	180	2 400
Périphérie Zone A	15 930	22%	2 370	2 810
Périphérie Zone B	11 020	15%	1 880	1 210
Périphérie Zone C	9 940	14%	1 150	2 060
Total	73 270	100%	5 780	14 140

Un secteur locatif privé constitué de nombreux petits logements

Les logements locatifs privés sont majoritairement de petite taille puisque plus 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'accroître au cours du temps avec une augmentation conséquente des T1 (+1,6 % par an) et T3 (+1,4 %) entre 2011 et 2016.

Toutefois, ces résultats sont à nuancer selon le secteur d'analyse. Ainsi, on observe une explosion de T1 dans la zone C (+8,8 % par an), tandis qu'ils sont stables dans la ville de Grenoble. La hausse des T3 est portée par la zone périphérique A (+2,6 %).

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 privés

(source : OLL 2019)

Nombre de pièces	Surface moyenne dans le parc locatif privé
1*	28 m ²
2	46 m ²
3	65 m ²
4	82 m ²
5 et plus	119 m ²

*Les studios et T1 ont été regroupés dans cette analyse

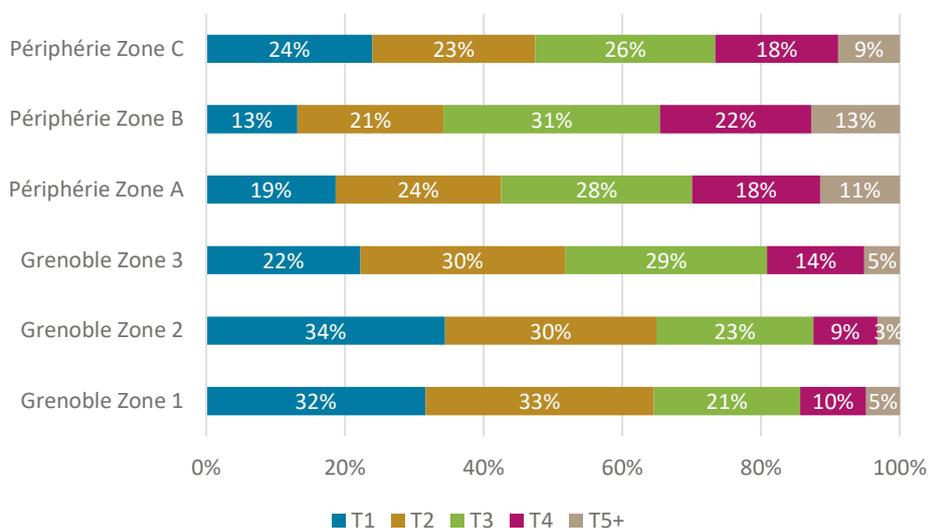
Tableau 5 : Le parc locatif privé selon le nombre de pièces

(source : Insee, RP 2016)

	T1	T2	T3	T4	T5+
Grenoble Zone 1	3 010	3 140	2 010	910	460
Grenoble Zone 2	4 670	4 130	3 070	1 250	440
Grenoble Zone 3	2 950	3 920	3 870	1 860	680
Périphérie Zone A	2 970	3 800	4 390	2 940	1 830
Périphérie Zone B	1 450	2 320	3 440	2 400	1 410
Périphérie Zone C	2 380	2 330	2 580	1 760	880
Total	17 440	19 640	19 360	11 120	5 710

Graphique 2 : Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces

(source : Insee, RP 2016)



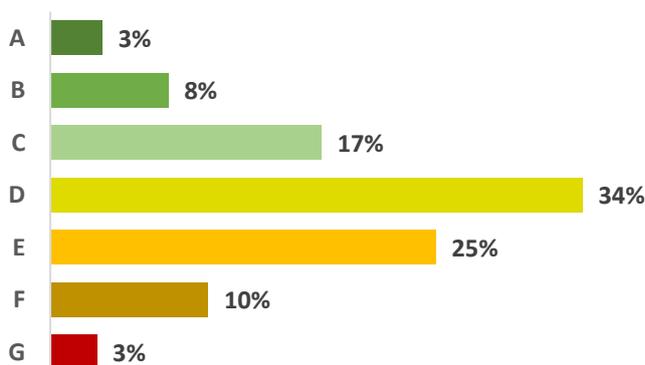
Un parc de logement plutôt ancien avec une efficacité énergétique moyenne

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 (44 % 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 à Grenoble où ce parc représente jusqu'à 62 % des logements de la zone 1.

Graphique 3 : Répartition du parc locatif privé selon le DPE en 2019

(source : OLL 2019)



Toutefois, de nombreuses opérations immobilières ont été réalisées ces dernières années, permettant de diminuer la part des logements anciens. Ainsi, en 2016, 26 % des résidences principales ont été construites après 1990. Celles-ci possèdent une meilleure performance énergétique comme l'exigent les différentes réglementations thermiques qui se sont succédé 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

50kWh/ep/(m².an) correspondant à la valeur moyenne des bâtiments labellisés BBC.

Ces réglementations 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, 2 propriétaires ou locataires enquêtés sur 3 ignorent encore où se situe leur 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, 28 % 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.

Tableau 6 : Répartition des logements locatifs privés selon la période de construction (source : Insee, RP 2016)

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Grenoble Zone 1	21 %	15 %	26 %	20 %	10 %	8 %
Grenoble Zone 2	6 %	7 %	31 %	25 %	19 %	13 %
Grenoble Zone 3	1 %	5 %	42 %	25 %	15 %	12 %
Périphérie Zone A	4 %	3 %	25 %	28 %	21 %	18 %
Périphérie Zone B	5 %	5 %	36 %	27 %	14 %	12 %
Périphérie Zone C	8 %	8 %	25 %	26 %	18 %	15 %
Total	7 %	7 %	31 %	26 %	17 %	13 %



L'œil de l'expert-e : Quel est l'état du parc locatif métropolitain, quelles sont ses caractéristiques ?



« Un grand nombre de logements ont été construits à la fin des années 1960, pour lesquels on constate un niveau d'entretien très bas : manque d'isolation, menuiseries anciennes, etc. Malgré les campagnes d'isolation à destination des copropriétaires (MurMur pour la métropole grenobloise), les diagnostics obligatoires et les travaux menés entre deux locations, ce parc conserve des caractéristiques qui ne correspondent plus aux attentes actuelles (baignoire sabot, absence de cuisine...). Ce parc très ancien se retrouve en concurrence avec le neuf, ce qui rend compliqué pour les propriétaires de se lancer dans de gros travaux de rénovation. A contrario, certains secteurs (comme Saint-Egrève, Sassenage, Meylan / Le Pertuis...) ont connu un très fort développement immobilier, avec un parc récent globalement de bonne qualité. »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



« Une majorité de propriétaires bailleurs loue des logements de qualité. Le parc de la Métropole est décent et répond aux attentes des clients. Il est à noter que les critères de décence énergétique vont devenir un casse-tête pour les propriétaires bailleurs : confrontés aux difficultés techniques et au coût de la rénovation, ils risquent fort de se décourager d'investir ou se tourner vers le neuf. »

Vincent Delaunois, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

DES MENAGES JEUNES ...

Avec **63 % 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 19 % de moins de 40 ans chez les ménages ayant un autre statut d'occupation.

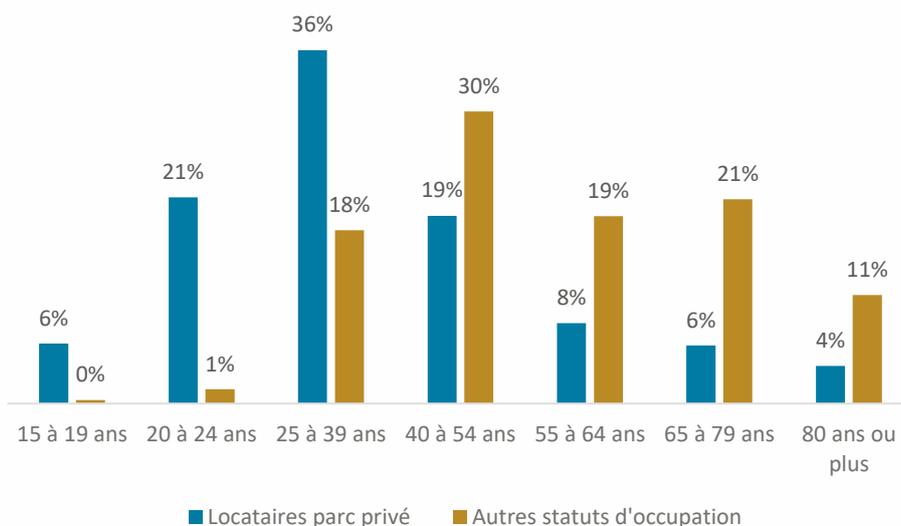
Même si des fluctuations existent entre les différentes zones avec des ménages encore plus jeunes à Grenoble et légèrement plus âgés en périphérie, ces caractéristiques marquées restent présentes sur l'ensemble du territoire.

Cette jeunesse est, notamment, à relier avec la situation vis-à-vis de l'emploi. En effet, **les locataires du parc privé sont pour 16 % des étudiants** quand ils ne représentent qu'1 % des ménages ayant un autre statut d'occupation.

Les retraités sont, eux, peu nombreux (10 %) et **les actifs ayant un emploi sont majoritaires (61 %)**.

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

(source : Insee, RP 2016)



... 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.

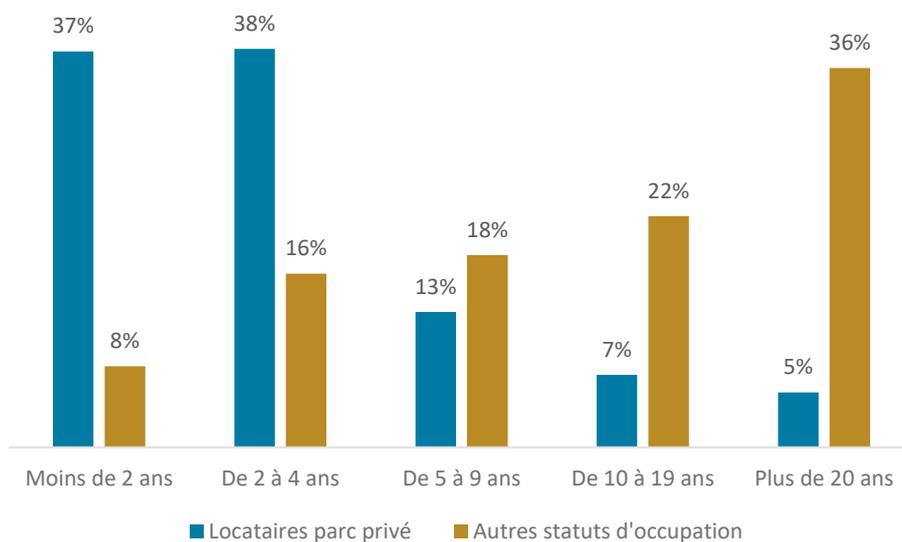
A l'inverse, plus de trois ménages sur quatre résident depuis plus de 4 ans dans un même logement pour les autres statuts d'occupation et seuls 8 % sont installés depuis moins de deux ans.

Cette forte mobilité peut s'expliquer par quatre facteurs :

- Nombreux à être encore étudiants ou à débiter leur carrière professionnelle, les locataires du parc privé sont amenés à devoir déménager afin de pouvoir obtenir un premier poste ou évoluer professionnellement.
- Plus jeunes, les locataires du parc privé sont en train de construire leur famille, l'emménagement avec un(e) conjoint(e) ou l'arrivée d'enfant(s) peut nécessiter un logement plus grand ou disposant d'un plus grand nombre de pièces.
- La mobilité est plus complexe pour les propriétaires (crédit, moins-value possible dans certains secteurs, ...) comme pour les locataires du social (les demandes de mutation sont largement supérieures aux attributions).
- Enfin, devenir propriétaire reste une forte aspiration pour de nombreux ménages. La location 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 2016)





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 (38 %) 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 64 % et 59 %) et moins élevée dans les zones périphériques B et C (36 % et 32 %).

Logiquement, le taux de non diplômés (14 %) est plus faible que chez les autres ménages (26 %). Ce taux est plus élevé dans les secteurs périphériques B et C et, dans une moindre mesure, dans le secteur 3 de Grenoble (15 %).

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

(source : Insee, RP 2016)

	Aucun dipl, BEPC	CAP, BEP	Bac	Sup au bac
Grenoble Zone 1	6 %	5 %	25 %	64 %
Grenoble Zone 2	8 %	7 %	25 %	59 %
Grenoble Zone 3	15 %	12 %	24 %	48 %
Périphérie Zone A	14 %	15 %	23 %	47 %
Périphérie Zone B	22 %	22 %	20 %	36 %
Périphérie Zone C	22 %	21 %	25 %	32 %
Total	14 %	14 %	24 %	48 %

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 68 % 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 8 % des autres ménages.

Ces résultats sont plus ou moins amplifiés selon le secteur d'habitation. Avec près d'un tiers de locataires en contrat précaire (contre 10 % 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 18 et 17 %. Elle reste toutefois supérieure de 10 à 12 points à celle constatée pour les autres ménages.

Tableau 8 : Type de contrat des actifs locataires du privé

(source : Insee, RP 2016)

	Contrat précaire	CDI, fonction publique	Non-salariés
Grenoble Zone 1	32 %	58 %	10 %
Grenoble Zone 2	30 %	62 %	8 %
Grenoble Zone 3	26 %	66 %	8 %
Périphérie Zone A	18 %	71 %	10 %
Périphérie Zone B	17 %	73 %	9 %
Périphérie Zone C	21 %	71 %	9 %
Total	23 %	68 %	9 %



Afin de rendre une plus grande part du parc de logements locatifs accessibles aux ménages, Action Logement a créé le dispositif Visale (cf. encadré ci-contre). 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.

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

- Seules les moins de 30 ans ou les personnes nouvellement embauchées peuvent bénéficier de ce dispositif
- Des revenus annexes sont nécessaires pour pouvoir vivre décemment : en effet, le seuil de 33 % de ses revenus est généralement appliqué, car il 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.

A l'échelle de l'OLL de la région grenobloise, ce sont près de 2 700 baux qui ont été signés en 2019 avec le bénéfice de la garantie Visale. Les étudiants (boursiers ou non) représentent 75 % de ces contrats.

VISALE.^{FR}
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

Qu'est-ce que 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 entrent dans l'un de ces critères :

- Avoir moins de 30 ans
- Avoir plus de 30 ans et être salarié-e nouvellement embauché-e ou en mutation professionnelle
- Tout public éligible au bail mobilité
- Ménages logés par un organisme d'intermédiation locative

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

A fin août 2020, Action Logement a accordé sa 300 000^{ème} garantie Visale depuis la mise en place du dispositif, dont 130 000 uniquement pour l'année 2019. Le dispositif de cautionnement, entièrement gratuit, se révèle déterminant dans l'accès au logement et participe au resserrement du lien emploi-logement en facilitant la mobilité professionnelle et résidentielle, un dispositif qui démontre toute l'utilité sociale d'Action Logement.

Pour plus d'informations : www.visale.fr

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2019

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 les loyers médians n'ont augmenté que de 0,1 €/m² entre 2016 et 2017 et se sont stabilisés depuis.

Graphique 6 : Evolution du loyer médian de la région grenobloise depuis 2016

(sources : OLL 2016 à 2019)





L'œil de l'expert-e : Les niveaux de loyer observés sont très stables depuis 2016, malgré un indice de revalorisation de plus en plus élevé (+0,06 au premier trimestre 2016, + 1,7 % en 2019). Le turn-over des logements peut-il expliquer à lui seul ce résultat ?



« Suite à la crise financière de 2008 (précarisation des ménages, arrêt des crédits bancaires), on a assisté à un phénomène de report sur la location. Du fait de la forte demande, les loyers ont continué à augmenter sur la période 2006-2010. Ils ont ensuite connu un coup d'arrêt sur la période 2011-2014, avec l'arrivée des premiers grands programmes neufs post-crise, dont les loyers sont plafonnés par les dispositifs de défiscalisation (Scellier notamment). En parallèle, les ménages se sont à nouveau tournés vers l'achat, avec l'assouplissement des conditions de prêts bancaires. La récente stabilité des niveaux de loyers s'explique donc principalement par un marché redevenu rationnel. »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



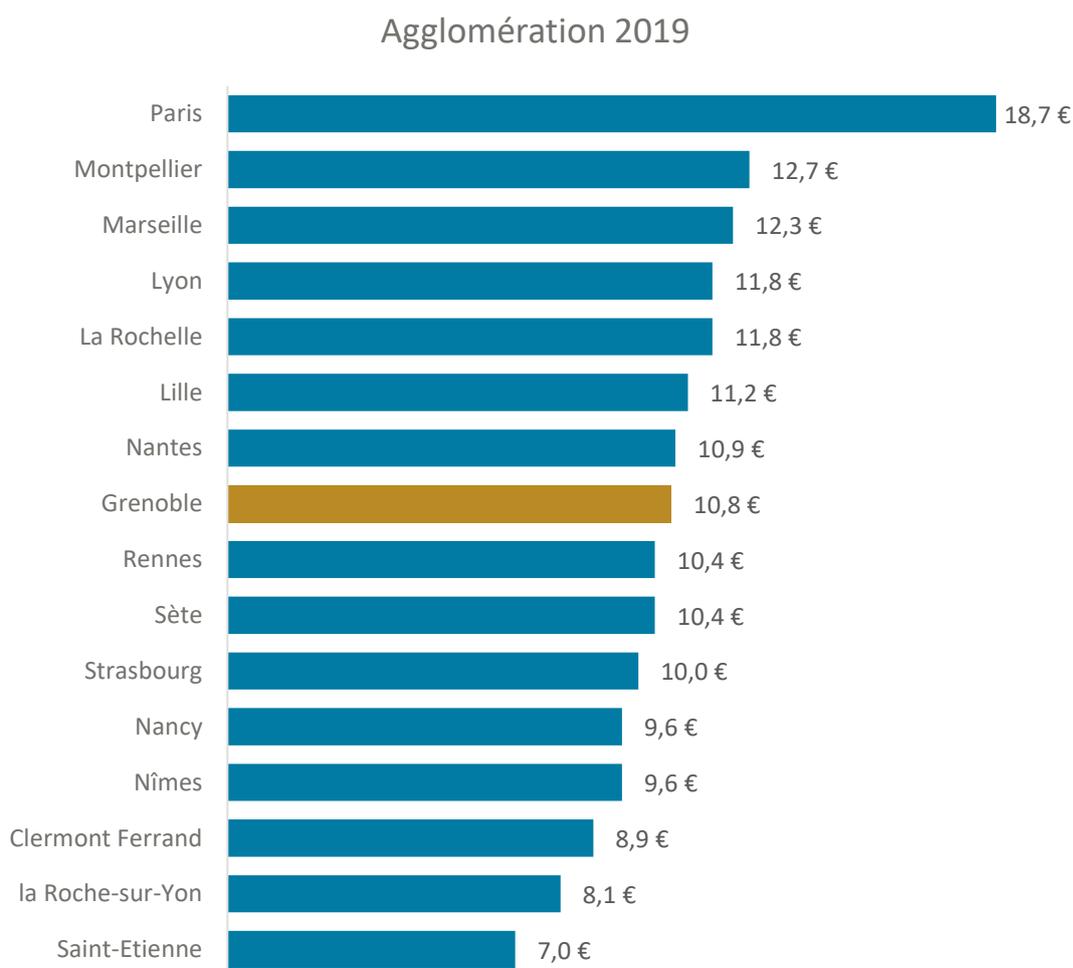
« C'est principalement la production de logements neufs qui explique cette stabilité du marché : dans ces nouveaux programmes, les loyers sont plafonnés pour pouvoir bénéficier des dispositifs de défiscalisation. Il y a 15 ans, les loyers étaient déjà autour de 11 €/m². Donc les loyers ont même baissé si l'on considère l'inflation. »

Vincent Delaunois, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

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, La Rochelle, ...). Ce niveau de loyer se classe, néanmoins, parmi les plus élevés de province, la région grenobloise étant plus onéreuse que la région rennaise ou strasbourgeoise.

Graphique 7 : Niveaux de loyers dans les observatoires locaux existants en 2019

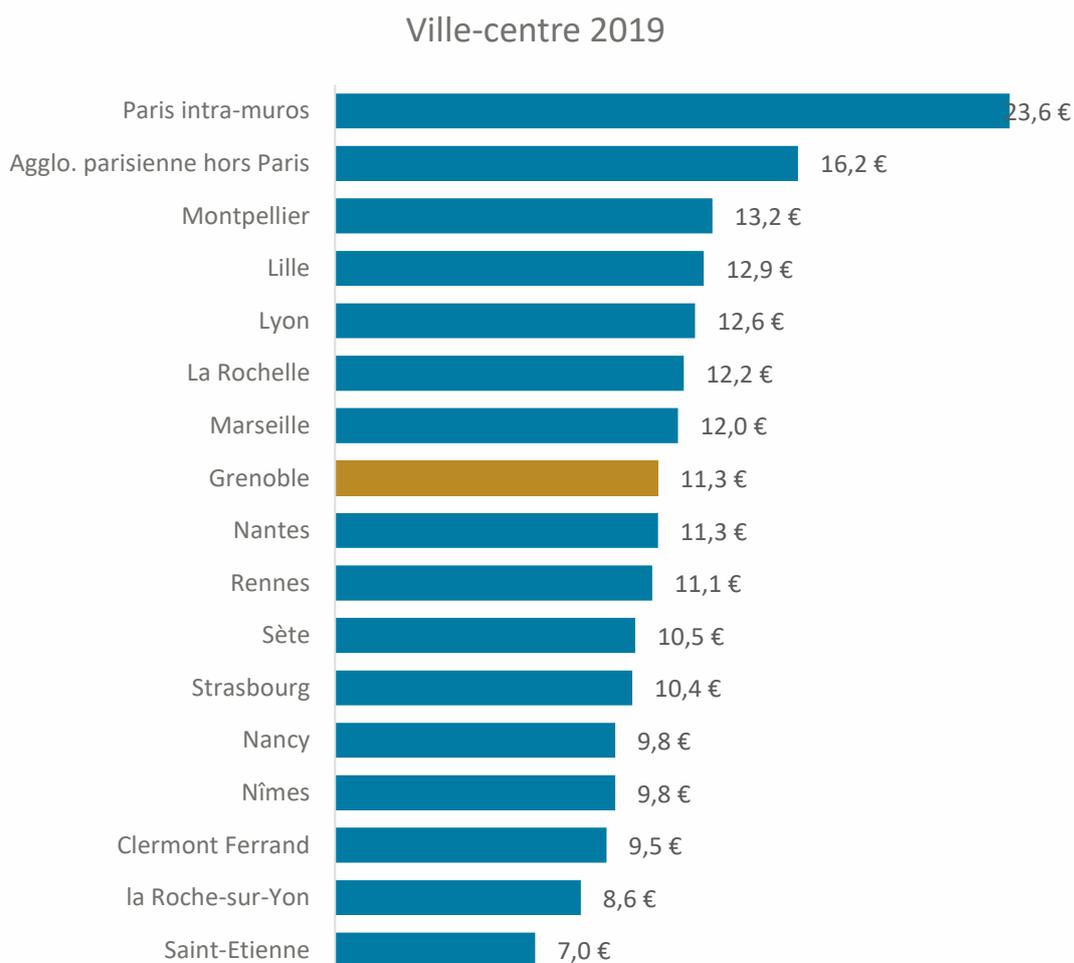
(source : OLL 2019)



Si l'on s'intéresse aux loyers médians des villes-centre, le résultat reste très similaire.

En effet, **avec un loyer médian de 11,3 €/m², Grenoble se situe dans la moyenne haute des villes centre** des observatoires, au même niveau que Nantes et légèrement plus élevé que Rennes.

Graphique 8 : Niveaux de loyers dans les villes centre des Observatoires locaux existants (source : OLL 2019)



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

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

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

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

Un même niveau de loyer médian, en passant par une agence immobilière ou en direct avec un particulier



10,8 €/m²
Gestion directe



10,8 €/m²
Gestion déléguée

En 2019, le loyer médian des logements loués par les agences immobilières s'élève à 10,8 €/m² soit 0,1 € de plus qu'en 2017 et 0,2 € de plus qu'en 2018. Le loyer médian des biens en gestion directe a lui diminué de 0,2 €, s'établissant à 10,8 €/m².

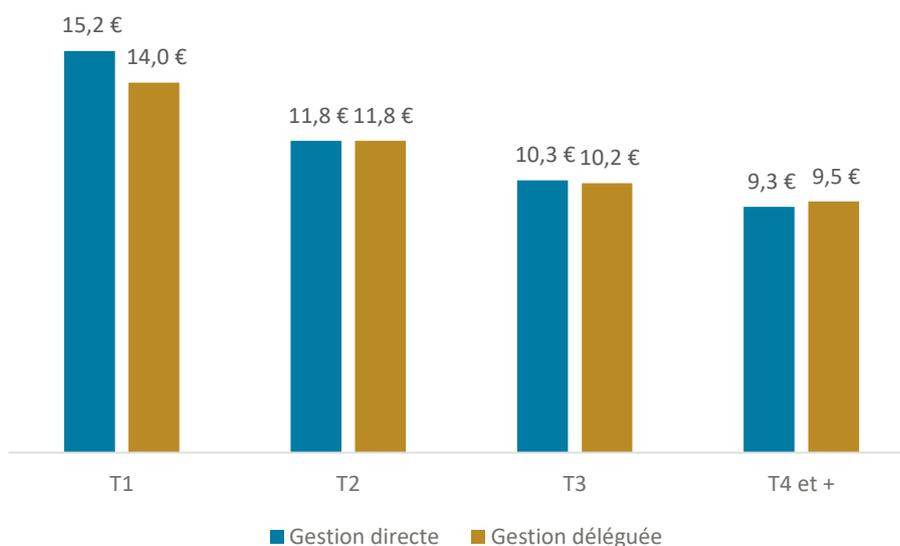
L'écart constaté entre ces deux types de gestion disparaît donc en 2019 lorsque l'on observe le loyer médian de l'ensemble des logements.

Mais pour 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 15,2 €/m² contre 14 €/m² pour les logements loués par une agence. L'écart de loyers pour les T1 selon le mode de gestion est constaté depuis le début de l'OLL.

En somme, pour un même T1 de 28 m², 50 % des locataires paient un loyer supérieur à 426 € par mois en passant directement par un propriétaire contre 392 € via une agence immobilière. Sur un an, un locataire de T1 passant par une agence peut économiser un mois de loyer (hors frais d'agence), comparativement aux locataires louant en direct.

L'écart entre les modes de gestion n'est pas significatif pour les autres typologies de logements.

Graphique 9 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements en €/m² (source : OLL 2019)





L'œil de l'expert-e : Comment expliquer cet écart entre les modes de gestion pour les seuls T1 ?



« Dans des secteurs très étudiants (comme Grenoble, mais aussi Chambéry), les T1 représentent une grande proportion du parc locatif privé. Ces logements connaissent un fort turn-over et des locations de courte durée (moins d'un an). Bien que les honoraires d'agence soient plafonnés depuis la loi ALUR, les étudiants ont tendance à surestimer le coût des frais d'agence. De plus, ils peuvent préférer passer par un particulier car cela leur semble moins contraignant et plus rapide, quitte à payer un loyer plus élevé. Du côté des propriétaires, la forte demande sur ces biens leur permet d'appliquer des loyers plus élevés, qui ne correspondent pas forcément aux estimations locatives réalisées par les agences immobilières. »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



« Bien que plafonnés, les honoraires d'agence impactent défavorablement les petites superficies, qui sont souvent louées pour de courtes durées. Ainsi, le candidat locataire privilégiera un loyer mensuel un peu plus cher chez un particulier, plutôt que d'avoir des frais d'agence à l'entrée dans son logement. Les grandes superficies sont généralement louées sur de plus longues durées : les honoraires (équivalents à un mois de loyer) se retrouvent atténués par la durée. »

Vincent Delaunois, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

Un appartement se loue, en moyenne, 0,9 € 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 (103 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 augmenté entre 2016 et 2017, il est resté stable entre 2017 et 2019, 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 14,5 €/m² soit environ 406 € par mois pour une surface moyenne de 28 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 17,3 € soit 2,8 € de plus par m² que la médiane.

Pour un T4, les 25 % de logements les plus chers auront un coût de 10,6 € par m² soit seulement 1,2 € 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 2018 et 2019, 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 augmenté de 0,2 €/m², revenant à son niveau de 2017.

Tableau 9 : Loyer en €/m² par quartile selon le nombre de pièces en €/m²

(source : OLL 2019)

	T1	T2	T3	T4 +
1er quartile	12.6	10.4	9.1	8.3
Médiane	14.5	11.8	10.2	9.4
3ème quartile	17,3	13.3	11.3	10.6

Aide à la lecture :

1er quartile : 25 % des ménages louant un T2 dans le parc privé ont un loyer inférieur à 10,4 €/m²

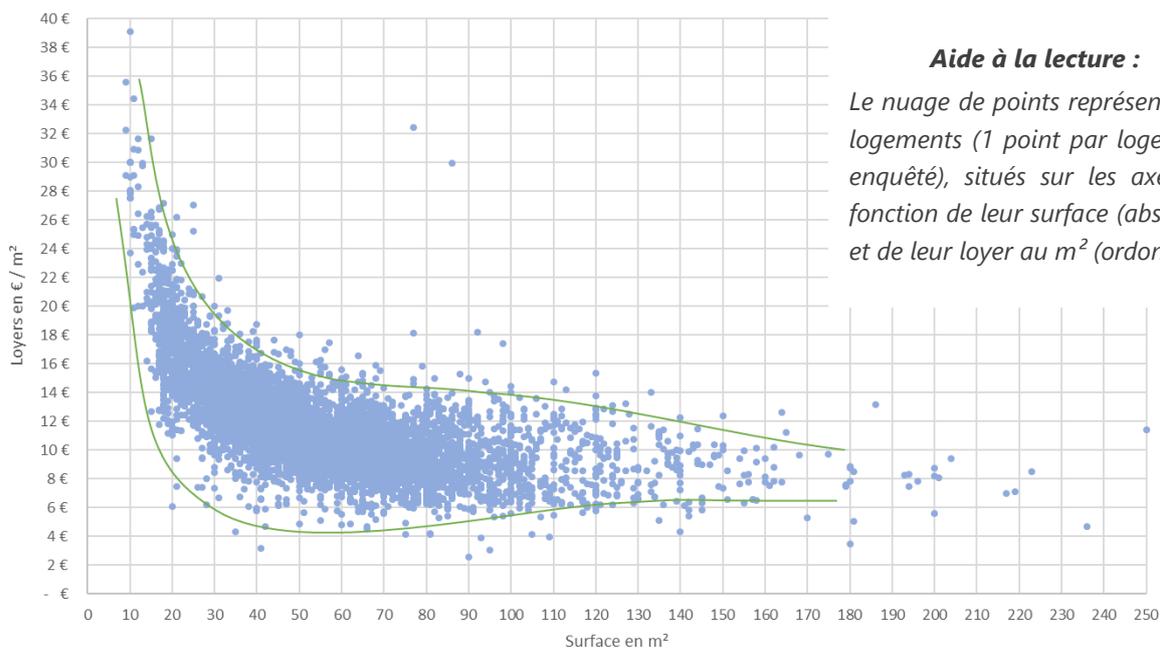
Médiane : La moitié des ménages locataires du privé résidant dans un appartement d'une pièce ont un loyer supérieur à 14,5 €/m²

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.

Ces observations sur les typologies se vérifient également avec les surfaces des logements. Ainsi, un logement de moins de 20 m² se loue entre 11 et 30 €/m² (voire jusqu'à 39 €/m² pour quelques-uns), soit un écart de 19 €/m². Tandis qu'un logement de 60-69 m² se loue entre 8 et 13 €/m², soit un écart de 5 €/m².

Graphique 10 : Dispersion des loyer (en €/m²) selon la surface (en m²)

(source : OLL 2019)



Des logements d'avant 1946 et d'après 1990 fortement valorisés, tandis que ceux d'après-guerre sont dévalués

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

Graphique 11 : Loyers médians selon la période de construction

(source : OLL 2019)



Des logements d'avant 1946 très convoités

Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 10,7 €/m² soit 642 € par mois pour une surface de 60 m². Les loyers de ces logements sont revenus au niveau de 2017. 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 (majoritairement des T1 et T2) 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 12,8 €/m². Comme le rappelait Vincent Delaunois, président de la FNAIM 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 10,2 €/m² et celui de ceux construits entre 1971 et 1990 à 10,5€/m². Ces loyers sont restés stables depuis 2017.

Un loyer médian élevé mais en baisse pour les logements les plus récents

Le loyer des logements construits après 1990 est le plus élevé avec un loyer médian de 11,5 €/m² pour les logements construits entre 1991 et 2005 et de 11,8 €/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 des logements les plus récents sont les seuls à connaître une baisse continue. En effet, les loyers des logements construits depuis 2005 ont connu une diminution de 0,2 €/m² par an depuis 2017.

Graphique 12 : Évolution des loyers médians par époque de construction en €/m²

(source : OLL 2019)



(Détail de la période « après 1990 » non disponible pour l'année 2016)



L'œil de l'expert : Quels sont les principaux facteurs qui expliquent cette baisse des loyers depuis 2017 pour les logements récents (et pas pour les autres logements) ?



« On a assisté à l'arrivée de logements bénéficiant du dispositif Robien au cours des années 2003 à 2006, avec des plafonds de loyer très élevés. De qualité souvent médiocre, ces logements ont globalement mal vieilli. En parallèle, le début des années 2000 a connu des niveaux de loyers très élevés dans la métropole grenobloise, avec une faible production de logements. C'est pour ces raisons que l'agence Foncia Alpes Dauphiné a mis en place une politique de baisse des loyers à partir du début des années 2010, pour parvenir à des niveaux plus raisonnables. Ces baisses ont été mises en place jusqu'en 2017. Depuis, les travaux de rénovation engagés par les propriétaires leur permettent de justifier des hausses de loyers. La tendance de l'OLL de la région grenobloise n'est donc pas observée sur le portefeuille de l'agence. A noter que le Pinel a impacté l'ensemble du parc de logements, et pas spécifiquement ceux construits après 2005. »

Sandrine Bologna, Directrice de gestion locative, pour FONCIA 38



« Les logements construits après 2005 ont bénéficié des dispositifs de défiscalisation successifs (Robien, Scellier, Pinel). Souvent situés dans les mêmes quartiers et avec des caractéristiques similaires, les logements anciens entrent en concurrence directe avec le neuf. Or, le Pinel impose un plafonnement des loyers bien plus bas que ceux issus du Scellier (respectivement 10 et 13 €/m²). Tant que la production de logements reste soutenue, les loyers du parc ancien doivent baisser pour s'aligner. »

Vincent Delaunois, Dirigeant d'agence, pour la FNAIM de l'Isère

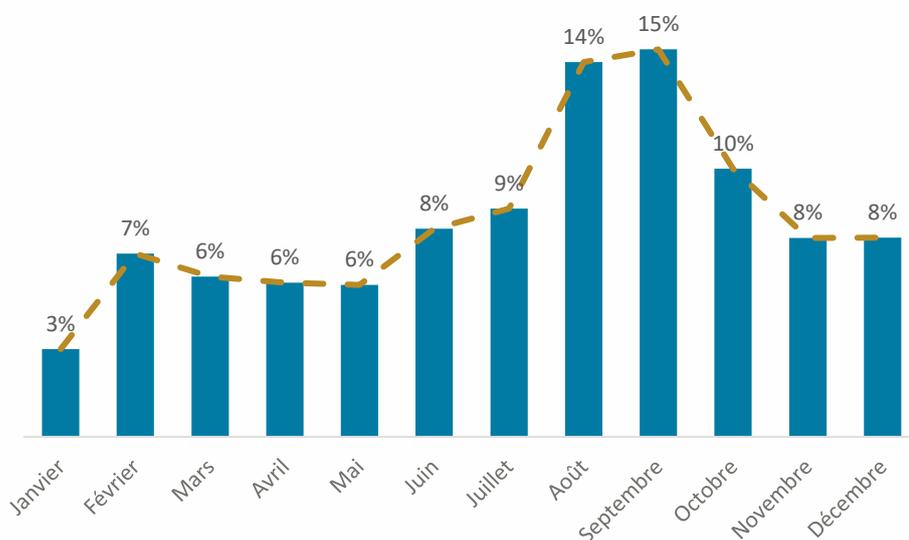
Une dynamique saisonnière et un prix à la relocation toujours supérieur

L'activité du marché locatif privé n'est pas lissée sur l'ensemble de l'année ; au contraire, elle est fortement saisonnière. **En effet, près de la moitié des emménagements sont réalisés sur seulement 4 mois**, de juin à septembre (46 %). Ceci s'explique, en grande partie, par une forte présence d'étudiants qui sont à la recherche d'un logement durant l'été. Cette forte saisonnalité tend néanmoins à marquer le pas : l'entrée dans un logement lors de la période estivale était plus élevée les années passées (53 % en 2018 et 49 % en 2017).

D'après l'enquête 2019, plus d'un quart des locataires sont entrés dans leur logement au cours du dernier trimestre.

Graphique 13 : répartition des emménagés récents selon le mois d'entrée dans le logement

(source : OLL 2019)



Le loyer médian de ces ménages qui ont emménagé dans l'année s'établit à 11 €/m², il est donc supérieur à celui des ménages présents depuis plus d'un an dans leur logement (10,7 €/m²).

Il est également intéressant de souligner que si l'écart de loyer entre les ménages mobiles et stables s'était creusé en 2018, il s'est à nouveau réduit en 2019.

Graphique 14 : Evolution du loyer médian par m² des locataires stables et mobiles depuis 2016
(source : OLL 2019)

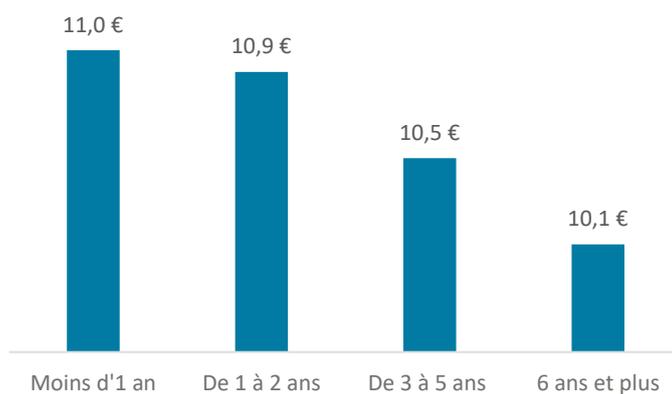


Ce loyer supérieur pour les emménagés récents est synonyme d'une certaine tension sur le marché locatif qui perdure dans le temps. La relocation plus fréquente des logements d'une pièce, qui ont un coût supérieur au m², peut également expliquer cette différence.

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 15 : Loyer médian selon la durée d'emménagement en 2019 en €/m²

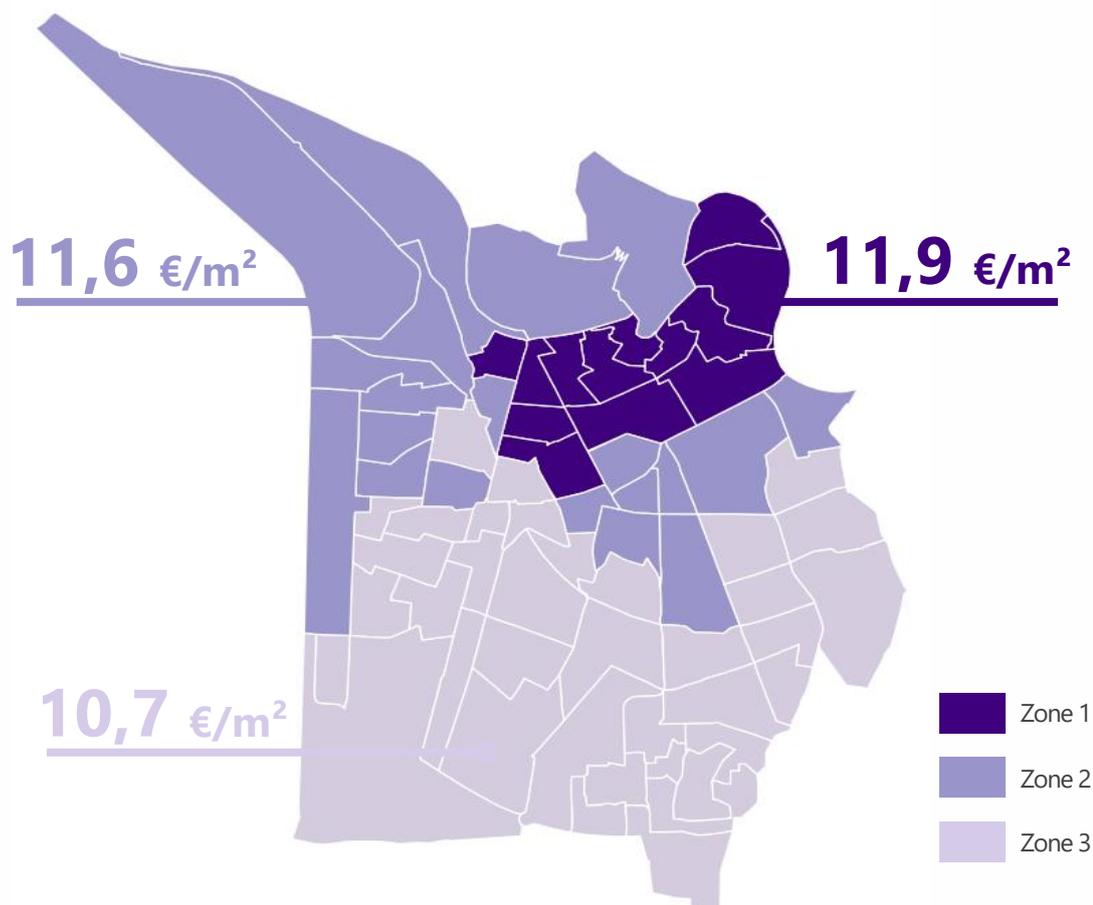
(source : OLL 2019)



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE

Carte 5 : Loyer médian en euros/m² pour la ville-centre

(source : OLL, 2019)



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.

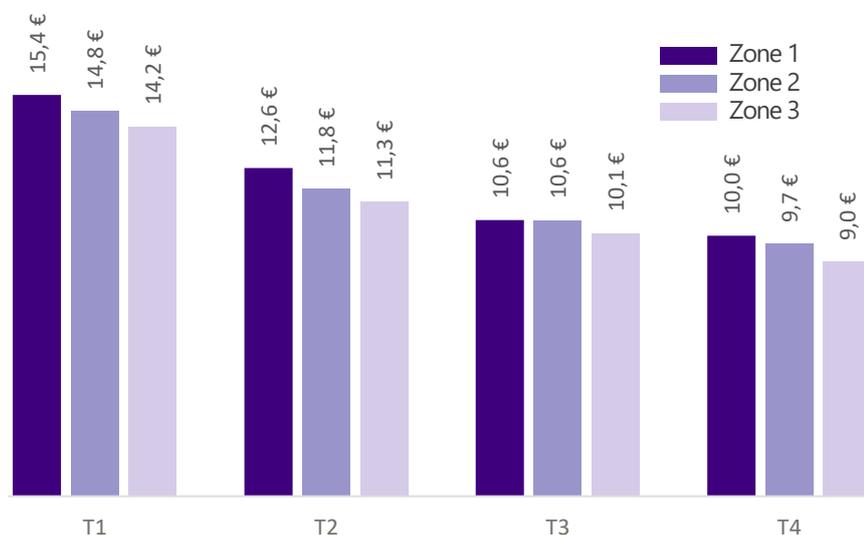
Ainsi, le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (en violet foncé) où **la moitié des ménages ont un loyer supérieur à 11,9 €/m²**. Cette zone inclut les quartiers de l'hypercentre comme la place Grenette, la Préfecture ou encore le centre-ville (grande rue) mais également les quartiers plus résidentiels de l'Île verte (l'ensemble des iris présents dans chaque secteur est présenté en annexe 1). La légère baisse déjà observée l'année dernière se maintient cette année (**-0,1 €/m² entre 2018 et 2019**).

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 **11,6 €/m²** soit un montant **stable** comparativement aux années précédentes.

Enfin, on constate un loyer médian de **10,7 €/m²** dans les quartiers situés au Sud des grands boulevards mais également dans certains quartiers Nord comme Saint-Bruno ou l'Aigle. Les loyers de cette zone restent **stables**, au niveau de 2017.

Graphique 16 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble

(source : OLL 2019)

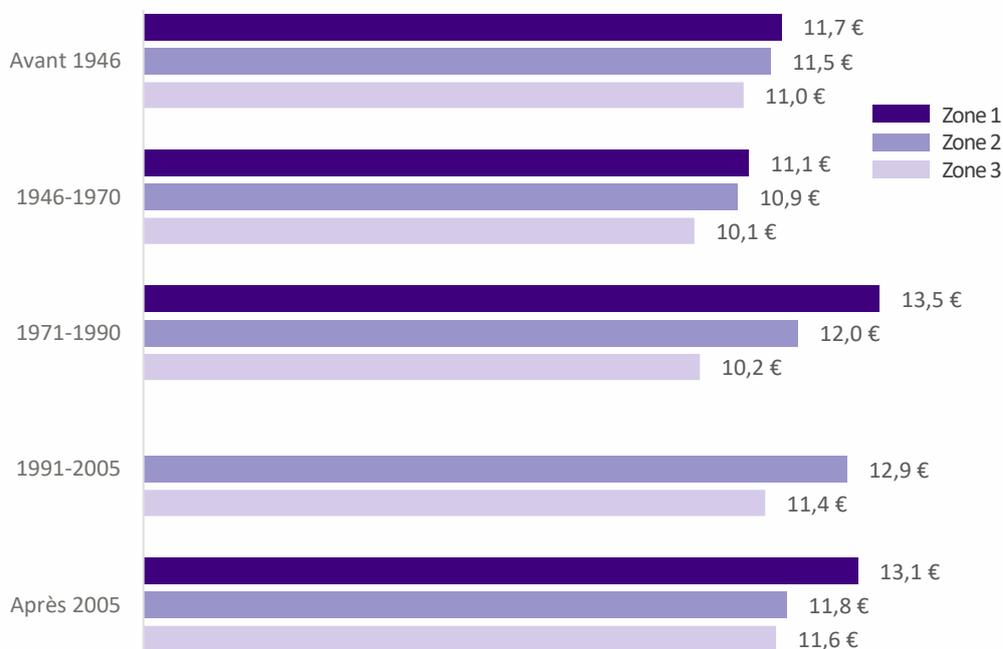


Comme indiqué précédemment, le nombre de pièces est l'une des variables structurelles expliquant le plus les variations de loyer

Ainsi, il faudra compter 15,4 €/m² pour un studio ou T1 (soit environ 431 € pour une surface de 28 m²) se situant dans la zone 1 contre 10 €/m² pour un logement de 4 pièces ou plus. Entre 2017 et 2019, dans la zone 1, seuls les T3 ont vu leur loyer évoluer de manière significative, en perdant 0,5 €/m² sur 2 ans.

Dans la zone 2, les prix médians s'échelonnent de 14,8 €/m² pour un T1 à 9,7 €/m² pour un T4 ou plus. Entre 2017 et 2019, le loyer médian de ces logements a augmenté pour les T1 (+0,2 €/m² en 2 ans) et il a baissé pour les T4 et plus (-0,3 €/m²).

Enfin, concernant la zone 3, le loyer médian se situe entre 14,2 €/m² et 9 €/m² soit plus de 5 €/m² d'écart entre un logement d'une pièce et de 5 pièces. Une baisse est constatée pour les seuls T1 (-0,4 €/m² entre 2017 et 2019). Les loyers des autres typologies sont stables.

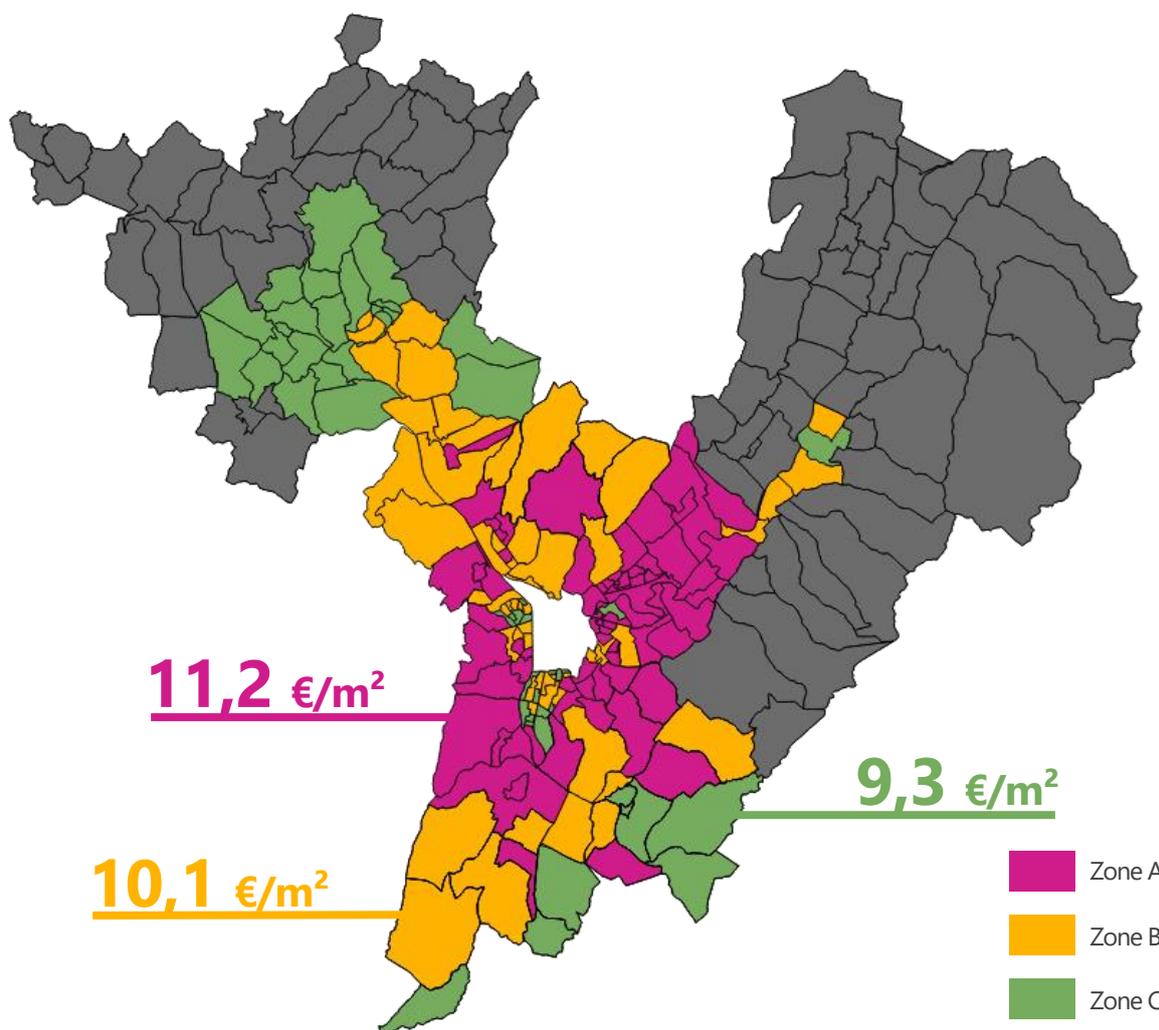
Graphique 17 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones de Grenoble
(source : OLL 2019)

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

Les logements construits après 2005 sont parmi les plus onéreux avec un prix médian allant de 13,1 €/m² pour la zone 1 à 11,6 €/m² pour la zone 3. A l'inverse, les logements construits entre 1946 et 1970 sont les moins onéreux pour les zones 1 (11,1 €/m²) et 2 (10,9 €/m²). Concernant la zone 3, les logements construits entre 1971 et 1990 présentent le loyer médian le plus faible avec un coût de 10,2 €/m².

Entre 2017 et 2019, la plus forte augmentation de loyers concerne la zone 1, pour les logements construits entre 1971 et 1990 (+1,1 €/m²). Tandis que les plus fortes baisses sont observées pour les logements construits après 2005 dans les zones 2 et 3 (respectivement -0,8 et -0,7 €/m²).

Carte 6 : Loyer médian en euros/m² pour la périphérie

(source : OLL 2019)

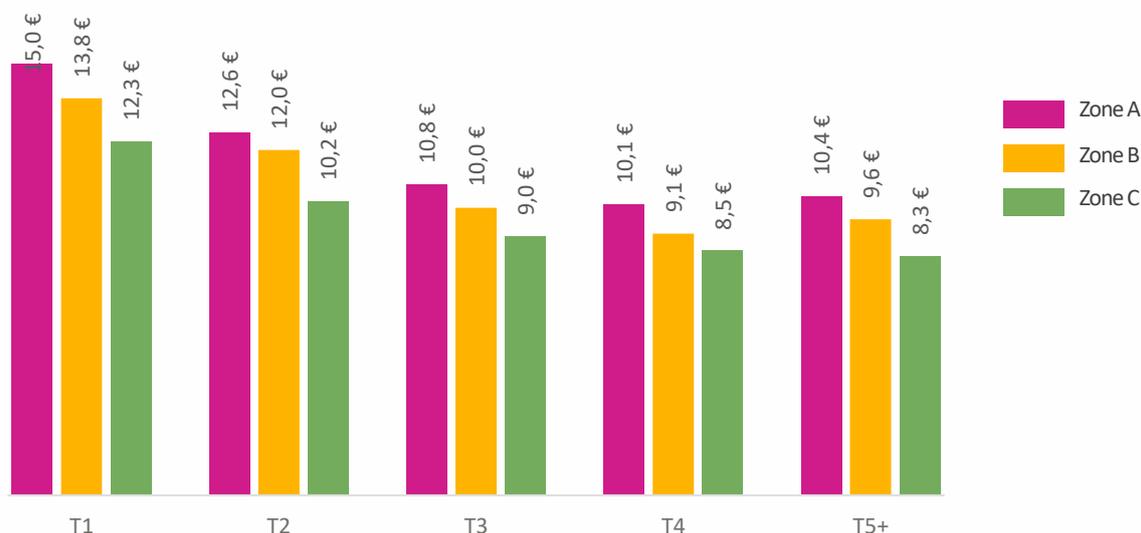


Concernant les autres communes de l'Observatoire, **les loyers médians varient de 11,2 €/m²** pour la zone la plus chère (en rose) à **9,3 €/m²** (en vert). Le prix des loyers reste **stable** depuis 2017 sur les trois secteurs.

La zone où les loyers sont les plus élevés comprend des communes comme Varcès-Allières et Risset, Quaix en Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin d'Hères ou de Saint-Egrève. 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 10,1 €/m², se situent des communes comme Saint-Paul de Varcès, Noyarey ou Vif ainsi que des quartiers d'Echirolles, Voiron ou encore Saint-Martin d'Hères.

Enfin, la zone C où les loyers médians sont les moins onéreux regroupe la majorité des communes du Voironnais mais également des quartiers de Vizille, d'Echirolles ou de Pont-de-Claix.

Graphique 18 : Loyer médian par typologie dans les trois zones hors Grenoble
(source : OLL 2019)

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 12,3 €/m² pour la zone C.

En revanche, pour un T5 ou plus, les loyers médians seront compris entre 10,4 €/m² (zone A) et 8,3 €/m² (zone C).

Les évolutions du prix de ces loyers, entre 2017 et 2019, diffèrent d'un secteur à un autre.

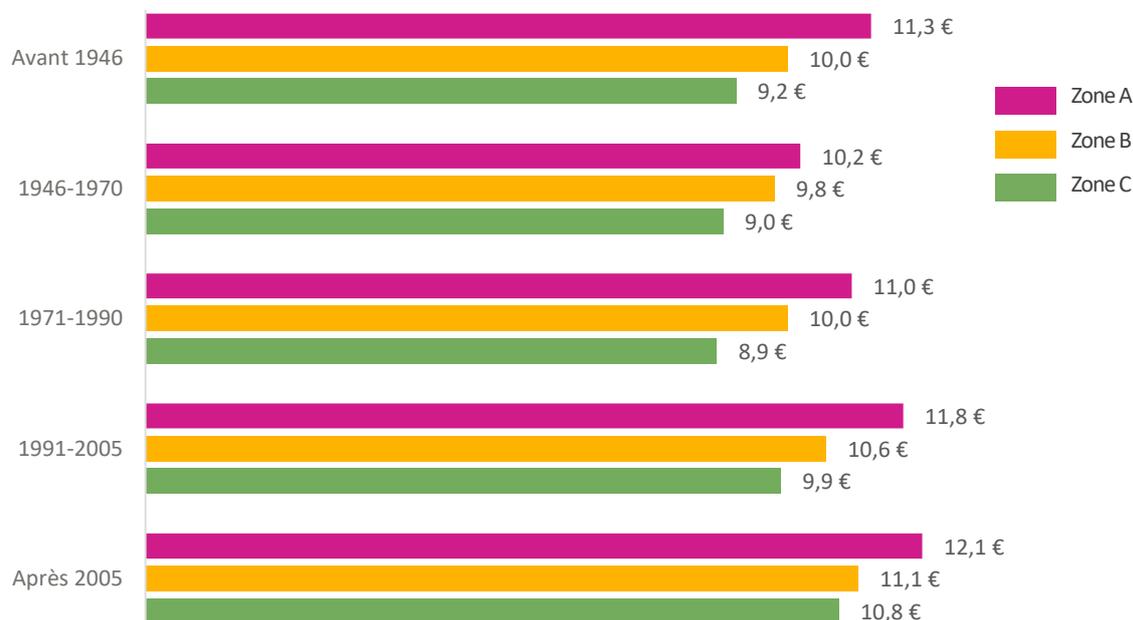
Ainsi, dans la zone A, les T1 ont subi une augmentation forte entre 2017 et 2018 (+ 0,6 €/m²) puis se sont stabilisés. A l'opposé, les grands logements sont restés stables entre 2017 et 2018 et ont augmenté de 0,3 €/m² en 2019.

Dans la zone B, les loyers des petites typologies fluctuent d'une année à l'autre et sont très stables pour les plus grands logements.

Enfin, concernant la zone C, des rééquilibrages sont observés pour les T1 à T3 et une augmentation est constatée pour les T4 et plus (+0,3 €/m² en 2 ans).

Graphique 19 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones hors Grenoble

(source : OLL 2019)



Les logements construits après 2005 sont les plus onéreux avec un loyer médian variant de 10,8 €/m² pour la zone C à 12,1 €/m² pour la zone A.

Depuis 2017, l'écart entre les loyers s'est resserré : en zone C, les loyers (les plus bas) ont augmenté (+0,5 € entre 2017 et 2019). En zone B (loyers intermédiaires), ils ont baissé (-0,4 € sur la période). En zone A, ils ont connu une relative stabilité (-0,10 €).

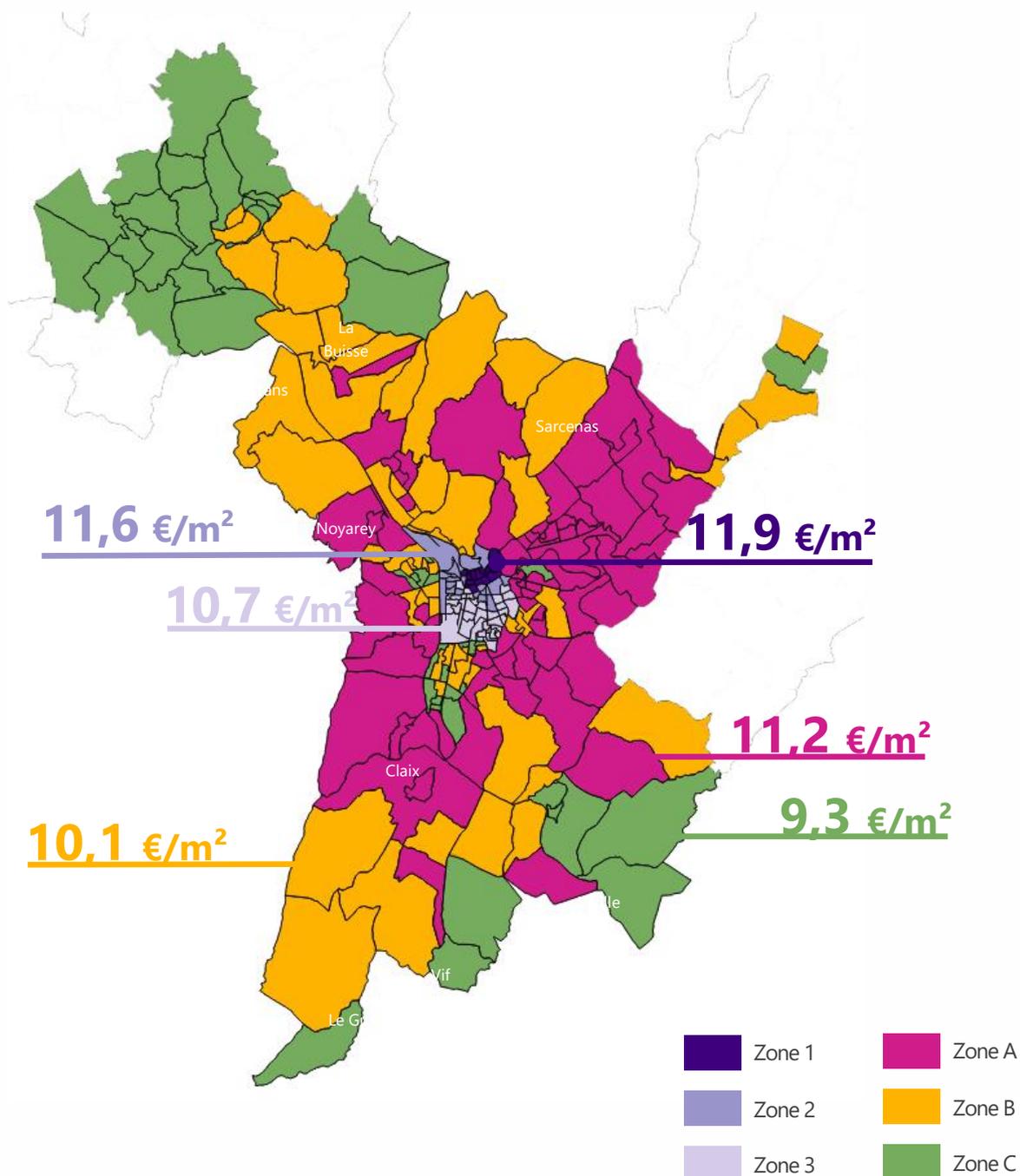
Leur loyer apparaît supérieur à celui de 2017 sur la zone B (+ 0,2 €/m²) et C (+0,4 €/m²) tandis qu'il a légèrement baissé sur la zone A (- 0,1 €/m²).

La période de construction des logements les moins onéreux varie d'une zone à l'autre. Avec un loyer médian respectivement de 10,2 €/m² et 9,8 €/m², les logements construits entre 1946 et 1970 présentent les loyers les plus bas dans les zones A et B. Ceux-ci sont restés stables entre 2018 et 2019.

Pour la zone C, les logements les moins onéreux ont été construits entre 1971 et 1990. Leur loyer est resté identique à 2018.



Carte 7 : synthèse des loyers médians sur l'ensemble du périmètre de l'OLL de la région grenobloise en 2019





ANNEXES

LISTE DES IRIS APPARTENANT AUX TROIS ZONES DE GRENOBLE

1	Gare	Saint-Bruno
	Jean Jaures	Aigle
	Crequi-Victor Hugo	Clinique Mutualiste
	Grenette	Vallier
	Saint-Andre	Jaures-Vallier
	Notre Dame	Eaux Claires-Champs Elysees
	Trois Cours	Sidi-Brahim
	Ile Verte-Saint Roch	Eaux Claires-Painleve
	Ile Verte-Marechal Randon	Houille Blanche
	Genissieu	Mistral
	Prefecture	Rondeau-Liberation
	Hebert-Mutualite	Abry
	Championnet	Foch Ouest
	2	Bajatiere Ouest
Polygone		Ferrie-Stalingrad
Jean Mace		Capuche
Europole		Allies-Clos d'Or
Diderot		Alpins
Cours Berriat		Beauvert
Gabriel Peri		Jeanne d'Arc
Berriat-Ampere		Abbaye
Waldec Rousseau		Jouhaux
Lustucru		Poterne
Esplanade		Paul Cocat
Saint-Laurent-Lavalette		Teisseire
Hoche		Malherbe
Drac-Ampere		La Bruyere
Foch Est		Les Trembles
Gustave Rivet		Arlequin
Diablos Bleus		Constantine
Clemenceau		Helbronner-Geants
Peretto		Baladins
Valmy		Vigny-Musset
3	Bajatiere Est	Village Olympique Nord
		Village Olympique Sud
		Grand Place Alpexpo

LISTE DES COMMUNES ET IRIS APPARTEMENT AUX ZONES HORS GRENOBLE

Zone A

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

A	Saint-Égrève Rochepleine
	Saint-Égrève Barnave-Saint Robert
	Saint-Égrève La-Monta-Visancourt
	Saint-Égrève Moutonnees
	Saint-Ismier Corbonne Centre Marechaux
	Saint-Ismier Hameaux
	Saint-Martin-d'Hères Croix-Rouge
	Saint-Martin-d'Hères Neyrpic
	Saint-Martin-d'Hères Portail-Rouge
	Saint-Martin-d'Hères La-Plaine
	Saint-Martin-d'Hères Les-Alloves
	Saint-Martin-d'Hères Le-Village
	Saint-Martin-d'Hères Semard
	Saint-Martin-d'Hères Taillees
	Saint-Martin-d'Hères Glairons
	Saint-Nazaire-les-Eymes
	Saint-Pierre-de-Mésage
	Sassenage La Plaine
	Sassenage Le Bourg-Les Cotes
	Sassenage Ingenieries-Rolandiere
	Seyssinet-Pariset La-Fauconniere
	Seyssinet-Pariset Haut-de-La-Commune
	Seyssins La Plaine
	Seyssins Le Centre
	Seyssins Le Village
	La Tronche Maquis du Gresivaudan-Nord
	La Tronche Maquis du Gresivaudan-Sud
	Varces-Allières-et-Risset Centre
	Varces-Allières-et-Risset Peripherie
	Vaulnaveys-le-Bas
	Venon
	Le Versoud
	Vif Centre Ville
Voreppe Bouvardiere	



Zone B

B	Échirolles Les Essarts-Sud
	La Buisse
	Champ-sur-Drac
	Corenc
	Coublevie
	Échirolles Ouest-Nord
	Échirolles Viscose-Luire
	Échirolles Za du Centre
	Échirolles Centre
	Échirolles Les Granges-Nord
	Échirolles Mairie-Langevin
	Fontaine Drac-Vercors
	Fontaine Curie-Rolland
	Fontaine Les Buissonnees
	Fontaine Les Alpes
	Fontaine Ambroise-Croizat
	Fontaine Poya-Plans
	Frogès
	Le Gua
	Jarrie
	Montchaboud
	Mont-Saint-Martin
	Notre-Dame-de-Mésage
	Noyarey
	La Pierre
	Le Pont-de-Claix Villancourt
	Proveysieux
	Saint-Égrève Zone-Industrielle
	Saint-Égrève Champaviotte
	Saint-Égrève Fiancey-Brieux
	Saint-Égrève Predieu
	Saint-Jean-de-Moirans
	Saint-Martin-d'Hères Renaudie
	Saint-Martin-d'Hères Paul-Bert
	Saint-Martin-d'Hères Paul-Eluard
	Saint-Martin-d'Hères Murier
	Saint-Martin-le-Vinoux Sud Ouest et Zi
	Saint-Martin-le-Vinoux Nord Est
	Saint-Paul-de-Varces
	Le Sappey-en-Chartreuse

B	Sarceñas
	Sassenage La Falaise
	Seyssinet-Pariset Les-Iles-Sud
	Seyssinet-Pariset Les-Iles-Nord
	Seyssinet-Pariset Pacalaire
	Seyssinet-Pariset Le-Village
	Vaulnaveys-le-Haut
	Veurey-Voroize
	Vif Peripherie
	Villard-Bonnot Brignoud
	Villard-Bonnot Lancey-Villard Bonnot
	Voiron Grand-Brunetiere-Criel Nord
	Voiron Criel-Champfeuillet
	Voreppe Le Bourg La Jacquiniere
	Voreppe l'Hoirie Brande Gaudiere Centr'Alp
	Voreppe Sud Sud Est

Zone C

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

C	Vizille Nord
	Vizille Centre Ville
	Vizille Sud
	Voiron Souillet-Vouise
	Voiron Voiron-Ouest
	Voiron Centre-Ville-Nord
	Voiron Centre-Ville-Ouest
	Voiron Centre-Ville-Est
	Voiron Centre-Ville-Sud-Vallee
	Vourey

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 – GRÉSINAUDAN – BIÈVRE-EST



PRÉFECTURE DE L'ISÈRE



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

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